

SPECIALFASTIGHETER ÅRSREDOVISNING 2017

MED INTEGRERAD HÅLLBARHETSREDOVISNING

MARKNADSLEDANDE INOM
SÄKERHETSFASTIGHETER



SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD

Innehållsförteckning

Års- och hållbarhetsredovisning 2017

Likt förra årets rapport integreras ekonomisk, hållbarhets- och bolagsstyrningsinformation för att ge en heltäckande beskrivning av Specialfastigheters verksamhet.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen omfattar denna sida och sidorna 6–105.

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 52.

Hållbarhetsrapport (HBR)

Lagstadgad hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen omfattar sidorna 8–14, 18–33 och 50–56.

Värdegrund	1	Strategier	HBR 22	Finansiella rapporter	69
Specialfastigheter i korthet	2	Skapa värde för kund	HBR 23	Koncernens finansiella rapporter, inkl kommentarer	70
Vd-ord	4	Bäst på säkerhet	HBR 24	Flerårsöversikt	77
Viktiga händelser 2017	6	Långsiktig lönsamhet	HBR 27	Koncernens noter	78
Affärsmodell	HBR 8	Leverantörssamverkan	HBR 28	Moderbolagets finansiella rapporter, inkl kommentarer	95
Våra styrkor och tillgångar	HBR 10	Ansvar för miljö och klimat	HBR 30	Moderbolagets noter	99
Affär	HBR 10	Aktiv kompetensförsörjning	HBR 32	Styrelsens intygande	105
Kunder	HBR 11	Verksamhetsbeskrivning	34	Revisionsberättelse	106
Fastigheter	HBR 12	Fastighetsportfölj	35	Fastighetsbestånd	110
Finansiell position	HBR 13	Fastighetsförvaltning och drift	38	Definitioner	Omslag insida
Omvärld, marknad och mål	14	Fastighetsutveckling	40	Rapporttillfällen	Omslag insida
Marknad	16	Finansförvaltning	42	Årsstämma	Omslag insida
Intressentdialog	HBR 18	Ansvar och styrning	44	Adresser	Omslag baksida
Väsentlighetsanalys	HBR 19	Risker och riskhantering	45		
Långsiktig målstyrning	HBR 20	Känslighetsanalys	49		
		Hållbarhetsredovisning enligt GRI	HBR 50		
		Bestyrkanderapport	57		
		Bolagsstyrningsrapport	59		
		Styrelse	66		
		Ledning	68		

HBR = Hållbarhetsrapport

Bäst på säkerhetsfastigheter

Specialfastigheter äger och förvaltar bland annat kriminalvårdsanstalter, ungdomshem, domstolsbyggnader och polisfastigheter. Det är alla speciella verksamheter som ställer höga krav, framför allt på säkerhet, och vi har därför valt att kalla den nisch vi verkar inom för säkerhetsfastigheter. Vi är en säker, trygg och aktiv fastighetsägare med fokus på långsiktiga relationer. I ett nära samarbete med våra kunder definierar vi vad som krävs idag och imorgon.

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.

Vårt uppdrag



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



Engagerade medarbetare och starka värderingar

Affärsmässighet och kundfokus är det som präglar Specialfastigheters företagskultur. Våra kärnvärden – säkerhet, närhet, långsiktighet och samverkan – är väl förankrade i företaget. Vi har en uppförandekod som hjälper oss att i vårt dagliga arbete handla på ett sätt som speglar våra värderingar. Att våra leverantörer delar dessa värderingar är också viktigt, och en förutsättning för långsik-

tiga samarbeten. Därför har vi tagit fram en ansvarskod som våra leverantörer ska följa. För oss är det självklart att alltid sätta säkerheten främst och agera inom ramarna för våra mål, ledningssystem och vår spelplan. Specialfastigheters engagerade, kompetenta medarbetare ges stort eget ansvar och stora utvecklingsmöjligheter, inte minst inom säkerhetsområdet.

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.

Specialfastigheter i korthet

Specialfastigheter äger, förvaltar och utvecklar fastigheter för kunder med krav på säkerhet. Vårt fastighetsinnehav har en lokalarea på cirka 1,1 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde som uppgår till 25 miljarder kronor. 2017 omsatte vi 2 028 Mkr med ett resultat efter skatt på 1 719 Mkr.

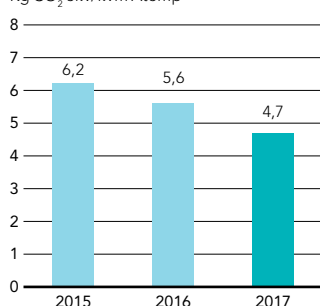
Våra största kunder är Kriminalvården, Polisen, Statens institutionsstyrelse, Försvarsmakten och Försvarets materielverk. Kunderna finns över hela landet – från Ystad till Haparanda – liksom våra drygt 140 medarbetare. Vi har säte i Linköping, med delat huvudkontor mellan Linköping och Stockholm.

Utsläppsintensiteten
minskade med

16,1 %

Från 5,6 kg CO₂ ekv/kvm Atemp 2016
till 4,7 kg CO₂ ekv/kvm Atemp 2017.

Kg CO₂ ekv/kvm Atemp

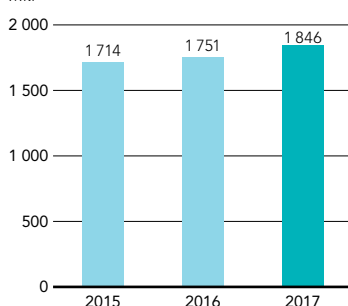


Totala hyresintäkter
ökade med

5,4 %

Från 1 751 Mkr 2016
till 1 846 Mkr 2017.

Mkr

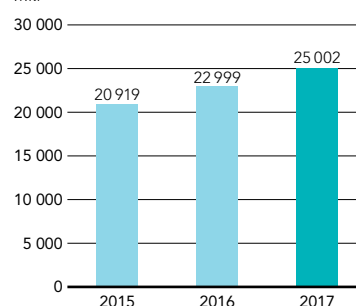


Marknadsvärdet
ökade med

8,7 %

Från 22 999 Mkr 2016
till 25 002 Mkr 2017.

Mkr

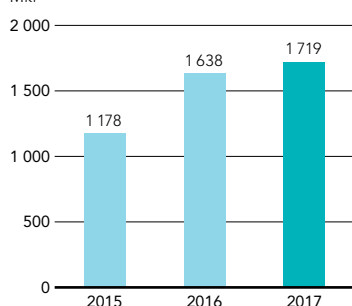


Resultatet
ökade med

4,9 %

Från 1 638 Mkr 2016
till 1 719 Mkr 2017.

Mkr



5 år i korthet

	2013	2014	2015	2016	2017
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	1 858	1 872	1 867	1 912	2 028
Driftöverskott, Mkr	1 449	1 452	1 400	1 409	1 495
Resultat före skatt, Mkr	1 673	1 782	1 474	2 100	2 165
Årets resultat efter skatt, Mkr	1 301	1 390	1 178	1 638	1 719
Avkastning på eget kapital, %	18,3	17,3	15,6	22,6	20,3
Justerad avkastning på eget kapital, %	13,6	10,8	11,8	13,7	13,2
Direktavkastning, %	7,6	7,3	6,8	6,4	6,2
Hyresintäkter, kr/kvm	1 574	1 600	1 618	1 644	1 700
Uthyrningsgrad, %	98,8	98,3	98,7	98,6	99,0
Överskottsgrad, %	78,0	77,6	75,0	73,7	73,7
Lokalarea, tusental kvm	1 109	1 066	1 058	1 088	1 079
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	497	371	419	1 288	1 398
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	19 455	20 271	20 919	22 999	25 002
Belåningsgrad, %	48,4	44,4	57,8	55,9	53,3
Soliditet, %	38,1	41,2	30,2	32,2	33,8



Tre kundnära affärsområden

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

Affärsområde Kriminalvård

Vårt största affärsområde består av en enda kund, Kriminalvården, som står för 41 procent av företagets intäkter. Här äger vi bland annat Sveriges tre säkerhetsanstalter Kumla, Hall och Saltvik samt andra välkända anstalter som Hinseberg, Tidaholm och Österåker.

Kunder

Kriminalvården

Stora fastigheter:

Kumla • Hall • Saltvik • Norrtälje
• Skänninge

Affärsområde Försvar och rättsväsende

Inom detta affärsområde arbetar vi främst med kunder inom försvar och rättsväsende som har ansvar för rikets säkerhet. Vår förvaltning är av stor vikt för centrala samhällsfunktioner.

Kunder

Polisen
Försvarsmakten
Domstolsverket
Försvarets materielverk (FMV)
Totalförsvarets forskningsinstitut (FOI)
Kronofogden
Åklagarmyndigheten

Stora fastigheter:

Kvarteret Kronoberg • Tre Vapen (FMV:s huvudkontor) • Försvarsmaktens högkvarter • FOI Kista

Affärsområde Institutionsvård och övriga specialverksamheter

Här är den största kunden Statens institutionsstyrelse (SiS) med ett flertal anläggningar runt om i landet. Verksamheten inbegriper exempelvis vård och behandling av ungdomar med psykosocial problematik och vuxna med missbruksproblem.

Kunder

Statens institutionsstyrelse (SiS)
Statens Försvarshistoriska museer (SFHM)
Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB)
Rättsmedicinalverket
Folke Bernadotteakademin
Migrationsverket

Stora fastigheter:

Sandö • Revinge • Flygvapenmuseum • Gudhem • Sundbo



Kriminalvården



Kronofogden



DOMSTOLSVERKET
SVERIGES DOMSTOLAR



ÅKLAGARMYNDIGHETEN



Kraftfull tillväxt med fokus på säkerhetsfastigheter

Under 2017 har Specialfastigheter ökat satsningarna på utvecklingsprojekt, genomfört strategiska investeringar och rekryterat ett tjugotal nya medarbetare. Därmed har vi ytterligare förtydligat vårt fokus och befast vår ledande position inom säkerhetsfastigheter.

När 2017 summeras kan jag konstatera att det varit ett intensivt år inom en mängd områden och att vi har ökat vår investeringsvolym för pågående projekt till cirka 2,1 miljarder kronor. Särskilt stolta är vi över den nya fina tingsrättsbyggnaden i Lund som kommer att stå färdig till våren. Renoveringen av Kronobergshäktet i centrala Stockholm med nästan 300 platser har varit ett komplicerat projekt som tagit flera år, men nu är det helt klart och häktet kunde öppna i januari 2018. Åt Kriminalvården har vi även utfört många säkerhetshöjande åtgärder vid ett flertal anstalter. Under året har vi också haft ett intensivt samarbete med Statens institutionsstyrelse för att kunna möta deras ökade behov av boendeplatser. Det är glädjande att vi fått klartecken att skapa 104 nya platser vilket i sin tur kommer kräva fler gemensamma lokaler för skola, arbete och fritid.

I slutet av 2016 förvärvade vi Rättscentrum i Luleå med flera nya kunder och vi har under året utvecklat relationen med våra nya hyresgäster i fastigheten. I juni 2017 tillträdde vi en kontorsbyggnad i Kista med FOI som hyresgäst. Under 2018 tillträder vi två fastigheter i Värnamo med SiS-verksamhet och vi ser fram emot att även kunna välkomna Trafikverket som ny kund. Planen är att vi förvärvat de fastigheter som används för trafikledning så att de själva kan fokusera på att bedriva sin samhällsviktiga verksamhet. Vår roll blir att bedriva en säker drift och förvaltning av fastigheterna. Sammantaget har vi under året på många sätt stärkt Specialfastigheters position som ledande inom säkerhetsfastigheter. Vårt fastighetsvärde har ökat med 2 miljarder kronor och uppgår nu till 25 miljarder kronor, varav 1 398 Mkr är förvärv och investeringar i egna fastigheter.

Renodling mot säkerhetsfastigheter

Våra utvecklingsprojekt och förvärv visar att Specialfastigheter har ett tydligt fokus: vi ska vara ett fastighetsbolag helt inriktat på kunder med säkerhetskrav. Därför satsar vi på utveckling och förvärv inom vår nisch och därför säljer vi de fastigheter som inte fullt ut passar vår inriktning. Under året har vi bland annat avyttrat före detta Malmö centralfängelse som nu kan omvandlas till ett attraktivt bostadsområde. Vi har också sålt en tidigare anstalt i Smälteryd och en nedlagd räddningsskola i Skövde som respektive kommun kan utveckla för andra samhällsbehov.

Vi har fortsatt att utveckla vår affärsmodell för hållbart företagande för att tydliggöra hur vi skapar värde för våra intressenter. Vårt kunderbjudande måste vara tydligt då vi

verkar på en öppen och konkurren utsatt marknad. Vi vill att kunderna ska välja oss för att vi är en trygg, säker och hållbar hyresvärd.

Stabilt resultat en förutsättning för tillväxt

Grunden för vårt arbete och vår tillväxt är att det finns resurser. För 2017 var resultatet fortsatt mycket starkt och vår stabila kundbas med långa avtal och i stort sett inga vakanser ger oss ett kontinuerligt bra resultat över tid. De låga finansieringskostnader vi har tack vare låga räntor, hög soliditet, mycket bra rating och en stabil ägare, bidrar starkt till detta. Investeringar och underhåll ökar enligt plan och ger en positiv tillväxt. Vår ägare, svenska staten, får hälften av resultatet i utdelning. Resterande del använder vi för vår tillväxt, då efterfrågan på säkerhetsfastigheter är fortsatt mycket stor.

Informationssäkerhet högt på agendan

Hittills har fastighetsbranschen inte tagit frågorna om informationssäkerhet på tillräckligt stort allvar, men nu börjar allt fler inse riskerna. Informationssäkerhet bygger på att vi klassar informationen efter hur konfidentiell den är och att vi kan säkerställa att den är riktig och spårbar. Informationen ska också vara tillgänglig – men bara för dem som behöver den. Under året har vi sett över våra säkerhetsskyddsavtal och hur hela organisationen följer dem. Ett gott säkerhetsskydd kräver kunskap, intresse, engagemang – och ett ständigt förbättringsarbete. Frågan är hela tiden på agendan för både vår ledning och styrelse eftersom vi anser att detta absolut måste styras på ledningsnivå.

Medveten hållbar utveckling

Specialfastigheter ska vara ett hållbart företag och ett föredöme för andra. Vi gläds över att ha minskat våra koldioxidutsläpp jämfört med basåret 2012 med 47 procent vilket innebär att vi redan nu, långt i förväg, nått vårt mål för 2030 (som var 40 procent). Det har vi gjort genom att både minska vår energianvändning och att öka andelen fossilfri energi. Vi vässar nu målen betydligt – för 2018 vill vi minska utsläppen med 52 procent och till 2030 med 75 procent, jämfört med 2012 års nivå.

Årets resultat
efter skatt, Mkr

1 719

I november emitterade vi våra första gröna obligationer som fick ett mycket positivt mottagande och snabbt övertecknades. Det är ett omfattande arbete från våra medarbetare som ligger till grund för emissionen och vi har bland annat förbättrat kommunikationen kring våra gröna insatser. Under 2017 har vi förberett oss inför en miljöcertifiering och under våren 2018 hoppas vi bli certifierade enligt ISO 14001:2015.

Vi vill ha större mångfald bland våra medarbetare och därmed spegla hur det svenska samhället ser ut. För att öka mångfalden vad gäller utländsk bakgrund har vi fokuserat på detta vid rekryteringar och också strävat efter att få fler praktikanter och PRAO-elever med utländsk bakgrund. Det är därför glädjande att vi lyckats öka andelen till 10 procent vilket var målet för 2017. Det långsiktiga målet, att nå 15 procent till 2022, kommer vi att fortsätta jobba för då detta är en viktig fråga för oss.

Specialfastigheter arbetar med FN:s globala mål för hållbar utveckling och är anslutet till FN:s Global Compact samt till regeringens initiativ Fossilfritt Sverige. Vi kommer fortsatt att utveckla och förbättra vår verksamhet utifrån dessa viktiga initiativ och principer.

Bryta den negativa spiralen

Det är alltid svårt att sja om samhällsutvecklingen men mycket talar för att vi nu har ett tuffare och mer ansträngt samhällsklimat än tidigare. Onda krafter har tagit för sig, och vi behöver tydligt mobilisera de goda för att motverka en negativ spiral som kan hota vårt demokratiska samhälle. Våra kunder har samma mål som vi – ett tryggt och säkert samhälle – och har preciserat vad de är i behov av för att kunna utföra sitt uppdrag även framöver. Vi ser en risk i att de inte får de resurser som de så väl behöver, vilket skulle minska vår möjlighet att tillgodose kundernas förväntningar på säkerhet, kompetens och stöd. Med rätt långsiktiga förutsättningar och god framförhållning är jag övertygad om att vi tillsammans kan vända utvecklingen och gå mot en mer positiv framtid.

Vi blir fler och bättre

En växande verksamhet med nya fastigheter och kunder innebär att vi behöver rekrytera fler medarbetare. Kraven från samhället och våra intressenter på hållbarhet och rapportering ökar också. För att säkerställa kompetensen och att vi klarar vårt åtagande har vi under året valt att öka både antalet medarbetare och tjänster. Vi har rekryterat fler drifttekniker och specialister inom projekt, underhåll, el och brand. I januari 2018 började också en hållbarhetsstrateg och en chef för projektgruppen, och en verksamhetsstrateg ska rekryteras. Styrelsen utsåg även vår CFO Kristina Ferenius till vice vd från och med 1 januari 2018. Ett bra sätt att trygga ledningsfunktionen som jag välkomnar.



Vi kompetensutvecklar våra medarbetare kontinuerligt då vi måste garantera rätt kompetens idag och för framtiden. Jag är oerhört stolt över hur medarbetarna på Specialfastigheter hela tiden tar kundservice ett steg vidare och bidrar med ständiga förbättringar. Tillsammans med kunder och leverantörer gör vi allt för att lyckas med vår vision – att vara det säkraste och mest attraktiva fastighetsbolaget för ett tryggare samhälle.

Stort tack för ett produktivt 2017, nu ser vi framåt emot ett spännande 2018.

Linköping den 15 mars 2018

Åsa Hedenberg
Vd

Säkerhet och hållbarhet i blickfånget under 2017

Säkerhet har länge varit i fokus hos oss på Specialfastigheter, men under 2017 har frågan även fått ett allt större genomslag i samhället i stort. Här är några av de viktiga händelserna i bolaget under året.

Tillträde i Kista

I juni blev FOI vår hyresgäst även i Kista, då vi tillträdde fastigheten Färöarna 6 i Stockholm. Detta skedde efter en avstyckningsprocess som tagit cirka ett år. FOI är sedan tidigare kund hos Specialfastigheter i Umeå. Byggnaden i Kista är på cirka 24 700 kvm LOA.

Volontärarbete på arbetstid

Under 2017 har Specialfastigheters samtliga anställda fått möjlighet att volontärarbeta åtta timmar under ordinarie arbetstid. Våra medarbetare har tagit chansen att hjälpa medmänniskor genom bland annat simträning för nyanlända, kyrkvårdskap och administrativ hjälp som avlastning till frivilligorganisationer. Satsningen, som ska pågå i två år, är ett samarbete med Volontärbyrån.

Malmö centralfängelse blir bostäder

Då fastigheten som tidigare var Malmö centralfängelse, även kallad Kirseberg, inte längre passade för våra kunders verksamhet sålde vi den i somras till det kommunala bostadsbolaget MKB som nu kan bygga om och till fastigheten med flera hundra bostäder. Eftersom det behövs fler bostäder i Sverige, inte minst i storstäderna, ser vi mycket positivt på att fastigheten kan utvecklas till ett attraktivt bostadsområde.

Lyckad värmeåtervinning på Kronobergsbadet

På Kronobergsbadet, som ligger i anslutning till polishuset på Kungsholmen, har vi 2017 drivit ett hållbarhetsprojekt inom energiområdet. För att ta tillvara spillvärme har ledningarna som leder varmt avloppsvatten från duscharna dragits om för att förvärma vatten till badet och övriga delar av byggnaden. Vi har sparat cirka 60 MWh, vilket motsvarar uppvärmningen av fyra genomsnittliga villor under ett år.

Beslut om vice vd

Specialfastigheters styrelse beslutade i september att utse en vice vd för bolaget. Det blev Kristina Ferenius, som har arbetat i drygt två år som Specialfastigheters CFO med ansvar för ekonomi, finans och controlling. Hon har bland annat lett det omfattande förbättringsarbetet med att styra och följa upp verksamheten, vilket gett henne en



mycket god insyn i hela bolaget. Kristina Ferenius kommer även fortsatt att ha rollen som CFO, men fick från och med den 1 januari 2018 den kompletterande titeln vice vd.



Nyinvigning av konstverk vid Försvarshögkvarteret

I oktober återinvigdes det totalrenoverade konstverket av terrazzomosaik på innergården till fastigheten Kavalleristen 3 (Försvarshögkvarteret) i Stockholm. Det cirka 200 kvadratmeter stora konstverket, som skapades i slutet av 1960-talet av Pierre Olofsson, har genomgått en nogsam renovering.

Nya hyresavtal med Statens institutionsstyrelse

Regeringen godkände under hösten de 25-åriga hyresavtalen för institutionerna Folåsa, Hässleholm, Johannisberg och Ljungbacken. Vi kan därmed fullfölja projekten att skapa de nya boendeplatser Statens institutionsstyrelse så väl behöver. Projektvolymen är cirka 760 Mkr.

Fokus på säkerhetsskydd

Under året har ett omfattande arbete lagts på att uppdatera och utveckla befintliga och nya säkerhetsskyddsavtal. En intern satsning har gjorts på det systematiska brandskyddsarbetet, SBA, och en riktad specialutbildning för våra lokala säkerhetssamordnare har genomförts. Stort fokus har också lagts på att anpassa säkerhetsskyddet i samband med vårt förvärv av rättscentrum i Luleå.

Första gröna obligationerna

I november emitterade vi våra första gröna obligationer. Lånen, som omfattar 500 Mkr med en löptid på fem år respektive 750 Mkr på sju år, ska finansiera miljöprojekt som den nya tingsrättsbyggnaden i Lund (preliminärt certifierad enligt Miljöbyggnad Guld) och energieffektiviseringsåtgärder. Intresset var mycket stort och obligationerna övertäckades.



Minskade koldioxidutsläpp efter byte till biogas

Vid två av våra fastigheter, kriminalvårdsanstalten Tygelsjö och MSB:s anläggning vid Revinge, har vi tidigare använt bland annat naturgas för uppvärmning. För att fasa ut fossila bränslen och minska våra utsläpp har vi sedan april 2017 bytt ut naturgasen mot biogas. Eftersom koldioxid-ekvivalenten för biogas är noll har förändringen lett till en minskning med ca 170 ton koldioxid.



Foto: Kriminalvården

Nyinvigning av Kronobergshäktet

I december nyinvigdes det renoverade Kronobergshäktet. På plats var bland annat stora delar av Kriminalvårdens ledningsgrupp och generaldirektör Nils Öberg klippte symboliskt bandet. Arbetet har varit mycket omfattande, det startade redan 2011 och har bland annat komplicerats av att verksamheten hela tiden varit i drift i fastigheten.

Trafikverket föreslår överlåta trafikcentraler

I höstbudgeten föreslog regeringen att Trafikverket säljer ett antal fastigheter till Specialfastigheter. Det handlar om så kallade trafikcentraler, varifrån Trafikverket styr tågtrafik och riksvägarnas trafik. Regeringen har gjort en utredning och kommit fram till att förutsättningarna för att förvalta byggnader med särskilda behov av säkerhetsskydd bäst tillgodoses genom att de aktuella fastigheterna förvärvas av Specialfastigheter och att de efter om- och tillbyggnad hyrs av Trafikverket.

Fortsatta satsningar på informationssäkerhet

I början på maj genomförde DNV GL en periodisk revision av vårt ledningssystem för informations-säkerhet, LIS, och resultatet föll ut väl. För att säkerställa kontinuerlig förbättring har vi justerat och anpassat verksamheten till de förslag som noterades i samband med revisionen.

Affärsmodell som skapar hållbara värden

VÅRA STYRKOR OCH TILLGÅNGAR

EN SÄKER OCH HÅLLBAR AFFÄR



Specialfastigheter är marknadsledande inom säkerhetsfastigheter. Lång erfarenhet och hög kompetens inom säkerhetsområdet är vår främsta styrka och konkurrensfördel.

STABILA KUNDRELATIONER



Samverkan, närhet och dialog med våra kunder med säkerhetskrav är

kärnan både i vår löpande förvaltning och i den långsiktiga planeringen och utvecklingen av säkerhetsfastigheter. Vi har kundnära förvaltning i egen regi.

VÅR FASTIGHETSPORTFÖLJ – SÄKERHETSFASTIGHETER



Vi har en renodlad portfölj av hållbara och kundanpassade säkerhetsfastigheter

spridda över ett 70-tal kommuner. Vi arbetar aktivt med att utveckla fastighetsbeståndet efter kundernas förändrade behov.

STARK FINANSIELL POSITION



Vår goda lönsamhet baserar sig på våra långa hyresavtal, som ger oss stabilt

kassaflöde, och de senaste årens låga räntenivåer. Vi har övervärden i våra fastigheter, hög soliditet, svenska staten som ägare och hög kreditrating, AA+.

Läs mer om våra styrkor och tillgångar på sid 10–13

VÅR VERKSAMHET

EXTERNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Omvärldsfaktorer

Intressenters förväntningar och behov

VERKSAMHET

Strategier

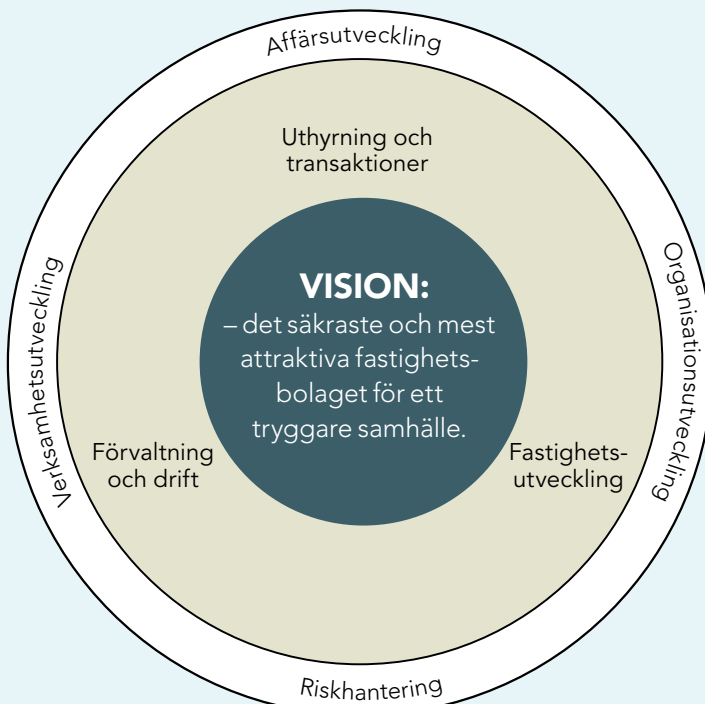
Skapa värde för kund

Bäst på säkerhet

Långsiktig lönsamhet

Ansvar för miljö och klimat

Aktiv kompetensförsörjning



INTERNA FÖRUTSÄTTNINGAR OCH STYRNING

Bolagsstyrning och mål

Uppdrag

Affärsidé

Kärnvärden

Specialfastigheter bidrar till ett tryggare Sverige genom att erbjuda effektiva och säkerhetsanpassade fastigheter till kunder med säkerhetskrav. Vi har en stark grundposition som vi ständigt förbättrar, alltid i samverkan med våra kunder och leverantörer. Genom våra fem strategiområden arbetar vi målmedvetet för att möta omvärldens förväntningar. Med hållbarhet integrerat i allt vi gör, tar vi oss steg för steg i rätt riktning och skapar värde för kunder, ägare och andra intressenter.

VÄRDESKAPANDE AKTIVITETER OCH UTFALL 2017

EN SÄKER OCH HÅLLBAR AFFÄR

- Godkänd periodisk revision av informations-säkerhet, ISO 27001
- Uppdatering av säkerhetsskyddsavtal
- Genomfört riskanalyser av kritiska fastigheter och större projekt
- Ny riktlinje för insider- och infiltrationshot
- 87,9 % av hyresavtalen har gröna bilagor och av dessa har 98 % gröna handlingsplaner
- Reducerade koldioxidutsläpp med 15,6 %
- Pågående miljöcertifieringsarbete, ISO 14001, med revision i januari 2018
- Erhållit preliminär certifiering Miljöbyggnad Guld – högsta nivån – för nya tingsrättsbyggnaden i Lund
- Ökat andelen medarbetare med utländsk bakgrund till 10 %
- Inga fall av korruption påträffade
- Avtalstrohet om 91 % och minskat antalet leverantörer från 1 287 till 1 230
- Utvecklat koncept för entreprenad i samverkan
- 74 % av vårt totala köpvärde omfattas av villkoren i vår ansvarskod
- Genomfört riskanalys avseende mänskliga rättigheter

STABILA KUNDRELATIONER

- Kunderna utgörs främst av statliga myndigheter och verk
- Ökade hyresintäkter med 5 % till totalt 1 846 Mkr
- 7 stycken omförhandlade hyresavtal (2017) med en sammantagen årshyra om 94,4 Mkr
- Långa hyresavtal med genomsnittlig återstående löptid 12,6 år
- Låg vakansgrad, 1,0 %
- FOI (Totalförsvarets forskningsinstitut) är nu vår hyresgäst även i Kista då vi förvärvat en fastighet där med dem som hyresgäst
- Fördjupad intressentdialog med kunderna
- Åtgärder vidtagna för ett förbättrat NKL-resultat
- Genomfört kundserviceutbildning för drift och förvaltning

VÅR FASTIGHETSPORTFÖLJ

– SÄKERHETSFASTIGHETER

- 96 hållbara och kundanpassade säkerhetsfastigheter med 1 079 064 kvm LOA i närmare 70 kommuner i Sverige
- Stärkt marknadsposition genom fastighetsutveckling, förvärv och nyproduktion
- Förvärvat säkerhetsfastigheter i Värnamo (med tillträde 2018) för SiS med utvecklingsmöjligheter samt ett antal markområden i anslutning till några av våra fastigheter för möjlig framtida expansion
- Avyttrat fastigheter utan säkerhetskrav, t ex f d Malmö centralfängelse, f d anstalten Smälteryd och ett övningsområde i Skövde
- Ökat fastighetsvärde till totalt 25 002 Mkr
- Investeringar om 1 398 Mkr och underhåll om 77 Mkr för säker, hållbar kundanpassad fastighetsutveckling
- 97 Mkr i hyresgäst Anpassningar
- Implementerat fastighetssystemet LEB för ärendehantering och underhåll
- Samarbeten med kunder och leverantörer om nya produkter och tjänster har bland annat resulterat i vidareutveckling av säkerhetsprodukter
- Förbättrat styr- och övervakningssystem inom fastighetsautomation för ökad driftsäkerhet och effektivare förvaltning

STARK FINANSIELL POSITION

- Stabil finansiell ställning med en soliditet på 33,8 % och eget kapital om 9 066 Mkr och lån om 13 781 Mkr
- Stabil avkastning med ett resultat efter skatt om 1 719 Mkr och en direktavkastning om 6,2 %
- Bibehållen hög kreditrating AA+, bekräftad av Standard & Poor's den 20 december
- Emitterat gröna obligationer om 1 250 Mkr

Läs mer om mål och utfall
på sid 20–21

En säker och hållbar affär

Vi äger, utvecklar och förvaltar fastigheter i Sverige med säkerhetskrav. Hållbarhet, såväl ekonomisk som social och miljömässig, ska genomsyra hela vår verksamhet, och vi arbetar i enlighet med FN:s globala mål för hållbar utveckling.

Marknadsledare med stark värdegrund

Specialfastigheter är marknadsledande inom säkerhetsfastigheter. Vår verksamhet utgår från våra fyra kärnvärden: säkerhet, långsiktighet, närhet och samverkan. Specialfastigheter är anslutna till FN:s Global Compact och följer de konventioner som den grundar sig på. Dessa är också grunden för vår uppförandekod som vägleder medarbetarna i det dagliga arbetet. För att visa på vikten av den samhällsomställning som behövs för att minska utsläppen är vi sedan 2016 med i Fossilfritt Sverige. Under 2017 rapporterar vi för första gången vårt hållbarhetsarbete enligt GRI Standards (Global Reporting Initiative), nivå Core.

Proaktivt riskarbete minimerar skador

Vi arbetar proaktivt med riskhantering, bland annat inom säkerhet, arbetsmiljö och antikorrup­tion. Genom omfattande riskanalyser där vi systematiskt identifierar, analyserar, utvärderar och behandlar risker förebygger och minimerar vi skador. Riskhanteringen sker i hela verksamheten, men särskilt fokus ligger på de största riskerna som vi samlar i ett riskregister. Ett rapporteringsverktyg hjälper oss att hantera inrapporterade incidenter, samt att identifiera och genomföra såväl förebyggande som avhjälpande åtgärder. Vi har även ett visuellblåsanssystem för att skapa möjlighet att anonymt påtala oegentligheter eller missförhållanden.

Lång erfarenhet av säkerhet



Det som gör Specialfastigheter till en ledande aktör inom säkerhetsfastigheter är vår långa erfarenhet och vår höga kompetens inom säkerhetsområdet. Våra kunder ställer säkerhetskrav på både fastigheter och på hantering av känslig information och vi är specialister på att tillgodose detta. Andra viktiga framgångsfaktorer i vårt säkerhetsarbete är medvetenhet, intresse och engagemang hos våra medarbetare. Vi fokuserar på fyra huvudsakliga säkerhetsområden – person-säkerhet, driftsäkerhet, informationssäkerhet och fysisk säkerhet – och för att utföra arbetet på bästa sätt har vi definierat ett antal verktyg. Det är allt från riskanalyser och kontinuitetsplanering till kris-hantering och incidentrapportering. Specialfastigheter har ISO-certifierat hela verksamheten inom informationssäkerhet. Vårt arbete bidrar till rikets säkerhet och till ett tryggare samhälle.

Aktivt arbete med hela leverantörskedjan

Vi skapar kostnadseffektiva och hållbara leveranskedjor genom att ställa krav på våra leverantörer. En obligatorisk ansvarskod, självskattningsformulär, på-plats-revisioner och utvärderingar lägger grunden för långsiktiga och ömsesidigt utvecklande samarbeten. Vi mäter avtalstrohet eftersom det visar hur väl våra krav på bland annat effektivitet, säkerhet och kvalitet får genomslag i våra köp. Eftersom många medarbetare agerar beställare genomförs kontinuerligt utbildningar i bland annat affärsetik och antikorrup­tion.



Stabila kundrelationer

Specialfastigheters huvudsakliga målgrupp är statliga kunder och vi har höga marknadsandelar inom säkerhetsfastigheter för bland annat Statens institutionsstyrelse och Kriminalvården.

Stabilitet i alla konjunkturer

Nära och långsiktiga kundrelationer, långa hyresavtal och kunder med mycket hög kreditvärdighet innebär att vi står stabilt i alla konjunkturlägen. Eftersom både vi och kunderna påverkas av omvärldsutvecklingen och politiska beslut, följer vi noga alla händelser som kan ha betydelse. Kunddialogen skapar en ömsesidig kunskap och förståelse – en förutsättning för goda långsiktiga samarbeten. Vårt fokus är hela tiden att tillsammans med kunderna hitta optimala lösningar, i allt från lokalutveckling och miljöarbete till säkerhetsfrågor. Våra kunder kan alltid känna sig trygga med oss.

Kundnära förvaltning i egen regi

Samverkan, närhet och dialog med våra kunder är kärnan både i vår löpande förvaltning och i den långsiktiga planeringen och utvecklingen av fastigheterna. Vår målsättning utifrån ett kund- och säkerhetsperspektiv är att ha drift och förvaltning i egen regi.

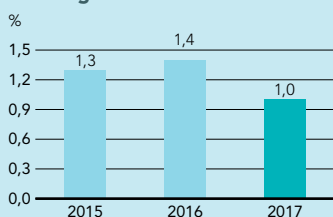
Specialfastigheter har också valt att ha en egen projekt- och utvecklingsenhet för att säkerställa våra kunders behov av produktion och anpassning av fastigheterna. Vår inköpsenhet garanterar kostnadseffektivitet och trovärdighet i leverantörskedjan.



God efterfrågan och mycket låg vakansgrad

Våra hyresgäster visar på en fortsatt god efterfrågan på lokaler, vilket bidragit till låga vakanser. Vakansgraden uppgick per 2017-12-31 till 1,0 (1,4) procent, en låg siffra även inom segmentet samhällsfastigheter. Vårt fastighetsbestånd utvecklar vi i samverkan med kunderna och vi har i stort sett alltid en kund med oss in i nya affärer.

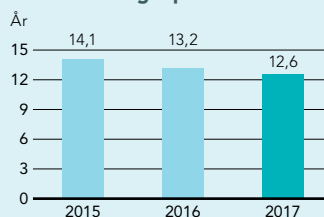
Vakansgrad



Långa hyresavtal upp till 25 år

Merparten av Specialfastigheters hyreskontrakt är tecknade med offentliga verksamheter och med långa hyresavtal som ofta löper upp till 25 år. Den genomsnittliga återstående löptiden för vår kontraktsportfölj är 12,6 (13,2) år, vilket innebär en fortsatt långsiktig trygghet för bolaget. Hyresintäkterna är säkrade för en längre tid, och därtill med kreditvärda hyresgäster som har obefintliga kreditrisker.

Genomsnittlig löptid



Vår fastighetsportfölj – säkerhetsfastigheter

Från Ystad till Haparanda

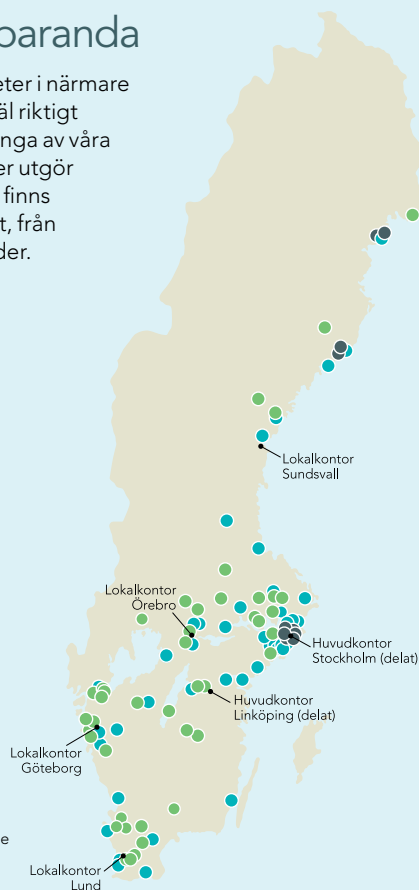
Specialfastigheter har fastigheter i närmare 70 kommuner i Sverige, på såväl riktigt små orter som i storstäder. Många av våra kunder och deras verksamheter utgör viktiga samhällsfunktioner. De finns därför spridda över hela landet, från Haparanda i norr till Ystad i söder.

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	51 215	2
Södertälje	43 813	12
Solna	34 967	1
Kramfors	30 830	3
Luleå	29 739	3
Göteborg	27 680	4
Umeå	26 330	3
Härnösand	23 911	1
Linköping	22 985	2

Affärsområden

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



Renodling av beståndet

Vår utveckling mot att helt fokusera på säkerhetsfastigheter har fortsatt i och med förvärvet av rättscentrum i Luleå och tillträdet till en kontorsfastighet i Kista med FOI som hyresgäst. Vi har också förvärvat säkerhetsfastigheter i Värnamo (med tillträde 2018) för SiS med utvecklingsmöjligheter, samt ett antal markområden i anslutning till några av våra fastigheter för möjlig framtida expansion. Tomställda fastigheter som inte längre efterfrågas har vi sålt, exempelvis Malmö centralfängelse, före detta anstalten Smälteryd i Marks kommun och ett övningsområde i Skövde.

Ökat fastighetsvärde

Vårt fastighetsvärde vid utgången av 2017 var 25 miljarder kronor, en ökning med cirka 2 miljarder kronor från året innan. Ökningen i förvaltningsfastigheternas marknadsvärde beror till stor del på investeringar och förvärv samt att vi sänkt våra kalkylparametrar och inflationsantagandet på kort sikt.

Marknadsvärde
förvaltningsfastigheter

25

miljarder kronor

Kundanpassade hållbara säkerhetsfastigheter

Våra kunders gemensamma nämnare är deras krav på säkerhet och vår roll är att se till att det finns säkra, anpassade lokaler som bidrar till att de kan uppfylla sina samhällsviktiga uppdrag. För oss handlar det om att förstå och föra en nära dialog så att vi tillsammans kan skapa effektiva helhetslösningar – rätt fastighet eller lokal till rätt verksamhet. Behov och förutsättningar ändras ofta över tid och då behöver vi vara proaktiva och lyhörda för att kunna anpassa vårt erbjudande så att kunderna kan utveckla sin verksamhet.

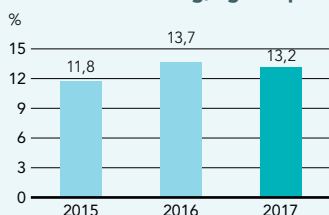
Specialfastigheters fastigheter ska vara hållbara under hela sin livscykel. Vi arbetar därför med att minska energianvändningen och koldioxidutsläppen, möjliggöra för miljöcertifiering av byggnader och göra aktiva val vad gäller material med liten eller ringa påverkan på miljö och hälsa.

Stark finansiell position

God avkastning

Vi ska förvalta fastighetsbeståndet långsiktigt hållbart och totaleffektivt ur ett ägarperspektiv. Vårt lönsamhetsmål från ägaren är justerad avkastning på eget kapital där målet är 8,0 procent. Vi överträffar vårt mål med god marginal och 2017-12-31 blev utfallet 13,2 procent. Den goda avkastningen beror främst på våra långa hyresavtal som ger oss stabila kassaflöden och de senaste årens låga räntenivåer. Vår tillväxt möjliggörs även genom att hälften av resultatet återinvesteras i verksamheten.

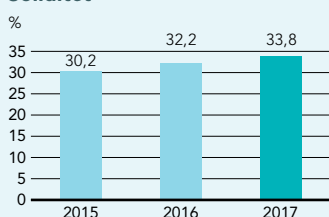
Justerad avkastning, eget kapital



Hög soliditet

Målet för kapitalstrukturen avgör hur vi finansierar våra tillgångar och är därmed ett viktigt styrinstrument för oss gällande vår risknivå. Centrala delar i kapitalstrukturen är eget kapital och räntebärande skulder och förhållandet mellan dessa. Det mått vi använder för styrning av kapitalstrukturen är soliditet. För att uppnå tydlighet i vår målstyrning men samtidigt möjliggöra nödvändig flexibilitet i vår finansiering uttrycks målet som ett intervall vilket är 25–35 procent. Soliditeten var per 2017-12-31 33,8 procent.

Soliditet



Trygg ägare

Specialfastigheter är ett av 48 statligt ägda bolag och ägs till hundra procent av svenska staten. Vi förvaltas av Regeringskansliet som bedriver en aktiv bolagsstyrning. En sådan långsiktig och stabil ägare är en trygghet för framtiden. Staten ser integrering av hållbarhetsfrågor i verksamheten som en självklar del i bolagets långsiktiga strategi och affärsutveckling. Det förväntas också att vi utvecklar företaget genom att tillvarata möjligheter med teknisk utveckling och innovation.

Vi ägs till
100
procent av
svenska staten

Hög kreditrating

Vi har under lång tid haft ett mycket högt betyg från Standard & Poor's för vår långa upplåning, AA+/Stable outlook. Det är tack vare vår unika position som hyresvärd inom nischen 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. Betyget bekräftades ännu en gång i december 2017 och visar att vi är ett företag med goda framtidsutsikter.

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

Omvärld, marknad och mål

Efterfrågan på säkerhetsfastigheter kommer att öka och Specialfastigheter står rustat för att möta behovet av såväl nya etableringar som upprustningar av äldre bestånd. Specialfastigheters fem centrala strategiområden har formats utifrån statens ägar-policy, företagets mål samt FN:s globala mål för hållbar utveckling. Centralt för oss är att alltid skapa värde för kund.



SiS LVM-hem Hessleby, Mariannelund



Ökat behov av säkra fastigheter

Allt tyder på att behovet av säkra fastigheter kommer att öka de närmaste åren. Många myndigheter och förvaltningar behöver se över sina krav vad gäller såväl fysiskt skydd som informationssäkerhet. Mer resurser till polisen kommer sannolikt att leda till fler gripanden, ökat antal rättegångar och i slutändan även behov av fler platser inom ungdomsvård och på fängelser.

I en osäker värld ökar kraven på säkerhet inom alla led. Under 2017 ökade samhällets medvetenhet om riskerna med IT-system som hamnar i fel händer, vi har sett hur de rättsvårdande myndigheterna utsatts för en ökad hotbild med bland annat fysiska angrepp mot polishus, och terrorattacken i Stockholm år 2017 har skärpt kraven på såväl hyresgäster som fastighetsägare att se över tekniskt mekaniskt skydd och fysiska hinder.

Inget tyder på att den här utvecklingen lär vända i närtid – trenden är snarare en ökad hotbild och större behov av insatser från fastighetsägare för att säkerställa en säker och trygg miljö för hyresgästerna. Det gäller i första hand polis- och domstolsväsende men även myndigheter som hanterar känslig information och samhällsviktig verksamhet inom kommunikation, energi eller andra områden där ingrepp kan leda till allvarliga konsekvenser för myndigheterna.

Allt strängare säkerhetskrav tydliggör även den säkerhetsskuld som byggts upp under årens lopp där verksamheter inte investerat tillräckligt för att nå en acceptabel säkerhetsnivå. Det kan röra sig om lokaler som inte är säkrade på rätt sätt, larminstallationer, fastighetsautomation, fönster som ska klara åverkan, insynsskydd, personsäkerhet och inte minst säkra IT-system.

Ökade behov inom rättsväsendet

Polisen genomgår sedan en tid en stor omorganisation och har även fått ökade anslag från regeringen, för 2018 höjs anslagen med två miljarder och fram till 2020 är målet totalt 7,1 miljarder mer till polisverksamheten. Ett annat mål satt av regeringen är att rekrytera 10 000 nya

polisanställda de närmaste sju åren. Den stora utmaningen är att hitta kandidater på en tuff arbetsmarknad. Lyckas polisen öka personalstyrkan bör även trenden med ouppklarade brottsutredningar och färre fällande domar vända. Trycket ökar då även på kriminalvården med större behov av platser på anstalter. Statens institutionsstyrelse har idag behov av att investera cirka 1,5 miljard kronor i om- och tillbyggnader för ungdoms- respektive missbruksvård.

Kriminalvården moderniserar

Kriminalvården har sedan 2013 lagt ner en del anstalter, bland annat på grund av överskott på platser samt nya funktions- och arbetsmiljökrav som gör att vissa äldre lokaler inte uppfyller dagens krav. Myndigheten har tagit fram en plan för modernisering av många fler anstalter och vi bedömer att det kommer att öka vår projektvolym betydligt framöver. Kriminalvården har de senaste åren även satsat stora belopp på säkerhetshöjande åtgärder. Specialfastigheter är hela tiden med och bevakar marknaden och erbjuder våra tjänster i konkurrens med andra.

Allt fler blickar mot samhällsfastigheter

Marknaden för samhällsfastigheter var fortsatt stark under 2017, även om transaktionsvolymen minskade något jämfört med 2016 då fastigheter för 14,07 miljarder kronor bytte ägare. Årets största affärer var Inteas förvärv av utbildningslokaler vid Linnéuniversitet, Balders köp av Hallonbergen centrum samt Hemsös förvärv av tomträtt med tillhörande projekt att uppföra lokaler för Mälardalens högskola.

För investerare är sektorn intressant med låg risk då stat, kommun och landsting är hyresgäster. Generellt är hyres-

Transaktionsvolym samhällsfastigheter



Transaktionsvolym per kategori

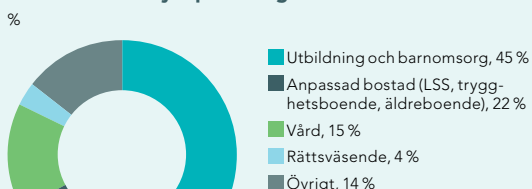


Diagram: CBRE



Trender som påverkar oss

Allt mer fokus på säkerhet

Säkerhetsläget i Sverige och världen har försämrats. Medvetenheten om säkerhetsfrågor har ökat i takt med globalisering, terrorism, ny teknik, nya affärsmodeller, IT-skandaler och ökad kriminalitet. Fler efterfrågar säkerhetsfastigheter och nya säkerhetslösningar, bland annat inom informationssäkerhet.

Hård konkurrens i branschen

Marknaden för säkerhetsfastigheter är fortsatt het och konkurrensen hård om kunder med långa kontraktstider. Många finansärer söker placeringar till låga avkastningsnivåer, gärna gröna. Staten ser ständigt över anslagen till myndigheterna och kunderna effektiviserar. Hållbarhetsaspekten är i många fall avgörande för kundernas val.

Teknisk utveckling med risker och möjligheter

Kommunikationsflödet sker allt snabbare och tar nya vägar. Innovation och digitalisering innebär stora möjligheter men påverkar också säkerheten och kan ge upphov till en säkerhetsskuld. Den tekniska utvecklingen kan motverka klimatet och bidra till minskad miljöbelastning, till exempel genom effektivare energianvändning.

Höga krav för att locka kompetens

Konkurrensen om de bästa talangerna blir allt tuffare. Företagets varumärke och verksamhet måste framstå som meningsfull och bedrivas på ett hållbart sätt. En attraktiv arbetsgivare måste idag erbjuda kompetensutveckling, utvecklande arbetsuppgifter, balans i livet och frihet under ansvar. För att knyta till sig de mest kompetenta leverantörerna krävs långsiktiga strategiska och ömsesidigt utvecklande samarbeten.

avtalen långa, oftast runt tio år, och innehaven levererar säker avkastning även om konjunkturen viker, något som lockat framför allt pensionskapital. Under hösten kom tecken på att marknaden viker något för nybyggda bostäder och sannolikt lär det leda till att fler aktörer blickar mot samhällsfastigheter. En fortsatt befolkningstillväxt i så gott som hela Sverige, prognosen är 11 miljoner invånare 2027, ökar behovet av skolor, vårdinrättningar och andra samhällsfunktioner.

De största bolagen inom samhällsfastigheter är Akademiska Hus, Castellum, Hemsö, Hemfosa och Samhällsbyggnadsbolaget. Inom Specialfastigheters område är det framför allt bolagen Vacse och Intea som nischar sig mot samhällsfastigheter med säkerhetskrav. Intea förvärvade under 2016 fastigheten Garnisonen i Linköping med exempelvis Polisen, Rättsmedicinalverket och Domstolsverket som hyresgäster. Vacse äger och förvaltar bland annat polishuset i Flemingsberg, Attunda tingsrätt och häktet i Sollentuna.

Fler aktörer och ökad konkurrens har lett till att fastighetspriserna ökat vilket också fått till effekt att avkastningskrav pressats ner. Tydligt är också att fler fastighetsbolag vill delta vid upphandlingar av nya projekt eller när myndigheter söker nya lokaler. Konkurrensen om avtalen pressar

priserna och även hyrorna till viss del. För Specialfastigheter är utmaningen att på en mer konkurrensutsatt marknad kontinuerligt ligga steget före de övriga bolagen. Det gör vi tack vare 20 års erfarenhet och bäst kompetens inom säkerhetsområdet.

Fortsatt låga räntor

Under 2017 ökade Sveriges BNP med 3,3 procent och Konjunkturinstitutet räknar i sin prognos med att BNP ökar även 2018 med 2,9 procent. Den expansiva budgeten driver på tillväxten och sysselsättningen nästa år. Samtidigt hålls uppgången tillbaka av den tilltagande bristen på arbetskraft med rätt kompetens.

Marknadsräntorna steg något under 2017 och tioårsräntan (svensk obligation) var 0,78 procent 2017-12-29. För att inflationen ska stabiliseras runt 2 procent, vilket är Riksbankens mål, krävs en fortsatt expansiv penningpolitik. Riksbankens direktion har beslutat att behålla reporäntan oförändrad på -0,50 procent. Först i mitten av 2018 väntas reporäntan långsamt börja höjas, och enligt Riksbankens prognos ska den nå 0,0 procent under 2019. Allt tyder på att vi under en längre tid kommer att fortsätta befinna oss i en lågräntemiljö. För fastighetsbolagen råder en viss osäkerhet kring politiska beslut om ränteaavdrag och så kallade paketeringar vid försäljning av fastigheter i bolagsform.

Samverkan kring hållbarhet ger engagemang och resultat

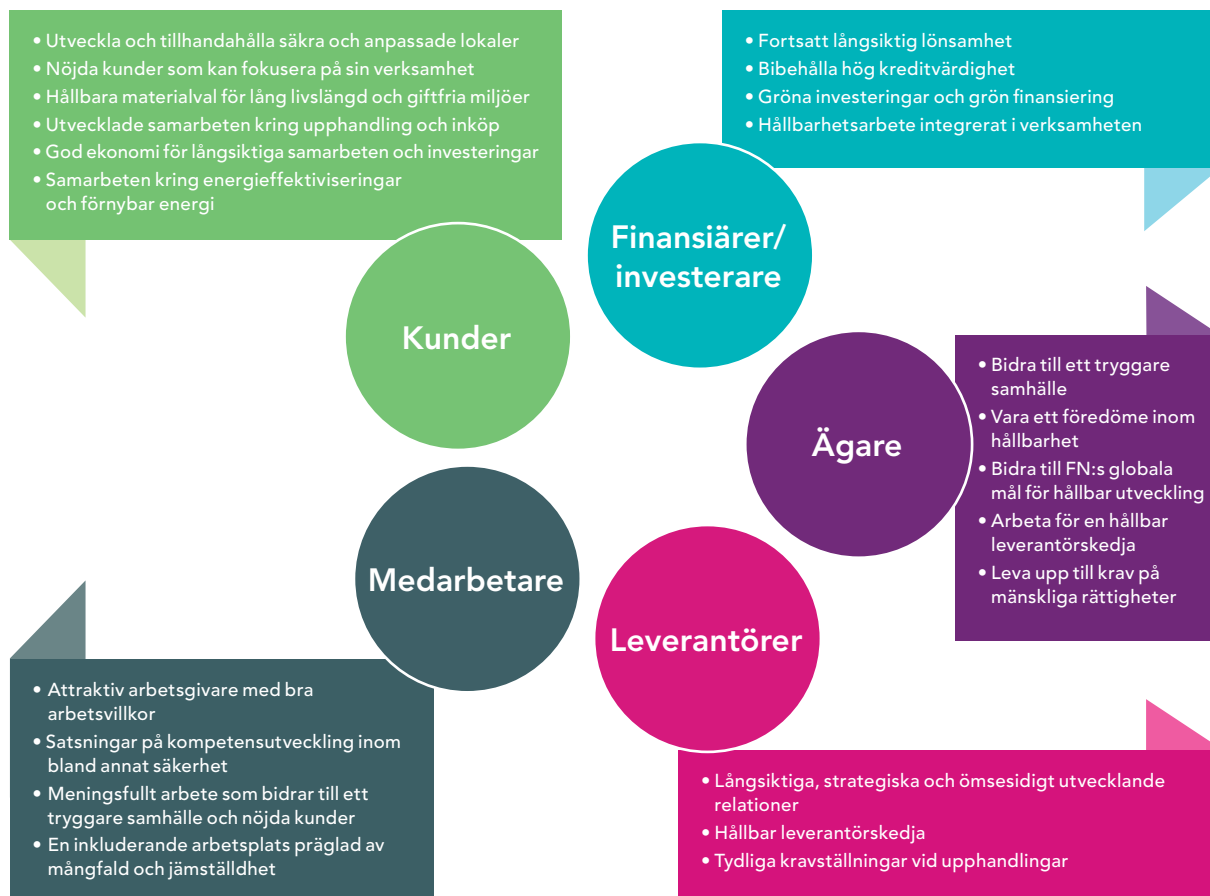
Vårt dagliga hållbarhetsarbete utgår från statens ägarpolicy, företagets strategier och mål samt FN:s globala mål för hållbar utveckling. Tack vare en nära samverkan med våra intressenter utvecklas och förbättras verksamheten ur ett hållbarhetsperspektiv – såväl socialt, ekonomiskt som miljömässigt.

Specialfastigheter ska som statligt bolag agera föredömligt. I det ingår att bedriva och utveckla alla delar av verksamheten på ett hållbart sätt. Det inkluderar analys av och ansvar för affärsmöjligheter och risker avseende miljö, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, antikorrupktion, affäretik, jämställdhet och mångfald. Av FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling har vi valt att särskilt fokusera på fem:

Hållbar energi för alla, Hållbar konsumtion och produktion, Bekämpa klimatförändringen, Ekosystem och biologisk mångfald samt Genomförande och globalt partnerskap. Specialfastigheter är anslutet till FN:s Global Compact och deltar i regeringens initiativ Fossilfritt Sverige. Sedan tio år tillbaka rapporterar vi enligt GRI:s riktlinjer och från och med 2017 enligt GRI Standards 2016 nivå Core.

Intressentdialog

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



Intressentdialog som engagerar

Dialogen med våra intressenter hjälper oss att utveckla och förbättra verksamheten, inte minst ur ett hållbarhetsperspektiv. Intressenterna, som både påverkar och påverkas av vår verksamhet, har därför stort inflytande på vilka hållbarhetsområden vi bör fokusera på. Kunder, leverantörer, medarbetare, finansiärer/investerare och vår ägare är våra huvudintressenter. Det är av naturliga skäl inte alltid möjligt att föra en direkt dialog med våra kunders kunder, men våra hyresgäster är nogna med att representera dem och framföra deras intressen till oss.

Vi för en regelbunden dialog med intressenterna i den dagliga verksamheten. Utöver det genomförs årligen fördjupade samtal och workshops med en eller flera utvalda grupper. I år valde vi att djupintervjua ett antal kunder kring deras syn på hållbarhet. Utfallet visar att kunderna i stor utsträckning prioriterar hållbarhetsfrågor som påverkar dem direkt såsom energianvändning, materialval (både utifrån ett miljö- och ett hälsoperspektiv) och god ekonomi. På Försvarsmaktens initiativ har vi haft en workshop på temat energieffektivisering, och i samarbete med Kriminalvården utfört byte av armaturer och lyskällor för att minska energianvändningen.

Vår leverantörsdialog inkluderar i allt större utsträckning hållbarhet; leverantörerna är intresserade av att samarbeta kring hållbarhet och är oftast positiva till de hållbarhetskrav som vi ställer. De sociala kraven på våra byggarbetsplatser har förstärkts och vi har under året bland annat genomfört fyra på-plats-revisioner – två inom bygg och två inom IT och service. Gruppen finansiärer och investerare anser att hållbarhet ur ett helhetsperspektiv är viktigt för deras beslut i förhållande till Specialfastigheter. I november emitterade vi våra första gröna obligationer. Intresset var mycket stort och obligationerna övertäckades.

Med vår ägare, svenska staten, sker dialogen om hållbarhetsrelaterade frågor integrerat med övriga ägarfrågor. Ägaren har under året särskilt lyft leverantörskedjan och mänskliga rättigheter. Vi har också genomfört en specifik riskanalys kring mänskliga rättigheter. De identifierade riskerna rör främst risker i leverantörskedjan i produktionen av de produkter och tjänster vi köper. De inkluderar risk för kränkningar av anställnings- och arbetsvillkor, risk för bristande arbetsmiljö och risk för diskriminering samt barn-/tvångsarbete. Vi har utsett riskägare och åtgärder planeras eller är vidtagna för samtliga risker.

Väsentlighetsanalys

Som grund för ledningens väsentlighetsanalys ligger bland annat resultaten från de olika intressentdialogerna, omvärldsbevakningar från bygg-, fastighets- och finansbranschen, en NKI-mätning, en riskanalys för kränkning av mänskliga rättigheter och en organisationsanalys över Specialfastigheter. Utförligare information om samtliga intressenters förväntningar finns på föregående sida. Ledningen har därefter prioriterat de väsentligaste hållbarhetsfrågorna utifrån påverkan, intressenternas förväntningar och krav samt ägardirektiv och affärsstrategi. Totalt har tio områden valts ut som prioriterade. Hållbarhetsområdet materialanvändning har tillkommit då Specialfastigheters påverkan här är stor. Även kundnöjdhet har adderats eftersom den är så central för hela verksamheten. Kompetensutveckling har utgått då den ansetts som relativt mindre väsentlig, främst baserat på intressenternas förväntningar. Hållbar förvaltning har också tagits bort som område eftersom vi ser det mer som ett verktyg för att hantera många av hållbarhetsfrågorna och beskrivs genom styrningen (management approach). Samtliga hållbarhetsområden är väl integrerade i det arbete som pågår inom Specialfastigheters fem strategiområden.

Vi arbetar även systematiskt med en rad andra hållbarhetsfrågor även om de inte rapporteras enligt GRI. Specialfastigheters arbete med, och styrning av, vårt hållbarhetsarbete redovisas utförligt i olika avsnitt i års- och hållbarhetsredovisningen. På sid 52 finns en fullständig förteckning på hur vi översätter våra prioriterade hållbarhetsområden till GRI:s standards.

Våra prioriterade hållbarhetsområden

- Säkerhet
- Kundnöjdhet
- Långsiktig lönsamhet
- Antikorruption
- Utsläpp
- Energianvändning
- Materialanvändning
- Arbetsmiljö
- Likabehandling
- Hållbar leverantörskedja

Långsiktig målstyrning

Specialfastigheters vision – att vara det säkraste och mest attraktiva fastighetsbolaget för ett tryggare samhälle – ligger till grund för vår långsiktiga målstyrning. Med ett målmedvetet arbete säkerställs en fortsatt positiv utveckling i den utstakade riktningen.

Specialfastigheters ekonomiska mål beslutas av ägaren, svenska staten. 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. De övergripande strategiska målen beslutas av styrelsen.

Tydliga strategiområden för att nå uppsatta mål

För att tydligare kunna styra, besluta om mål och aktiviteter, prioritera och sedan följa upp verksamheten styr vi verksamheten utifrån fem strategiområden:

- Skapa värde för kund
- Bäst på säkerhet
- Långsiktig lönsamhet
- Ansvar för miljö och klimat
- Aktiv kompetensförsörjning

FN:s globala mål för hållbar utveckling

Med ovanstående strategiområden som grund har vi under året analyserat FN:s globala mål för hållbar utveckling och identifierat ekonomiska, sociala och miljömässiga mål som bolagets verksamhet påverkar och bidrar till. Vi har valt att fokusera särskilt på fem mål: Hållbar energi för alla, Hållbar konsumtion och produktion, Bekämpa klimatförändringen, Ekosystem och biologisk mångfald samt Genomförande och globalt partnerskap.



Övergripande strategiska mål

Mål 2017

Kapitalstruktur

Mål för kapitalstrukturen är en soliditet i intervallet 25–35 procent.

25–35 %

Lönsamhet

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.

8 %

NKI

Nöjdare kunder genom förbättrad kunddialog, NKI.

Ej målsatt 2017

Mångfald

Öka andel medarbetare med utländsk bakgrund.

10 %

Antikorrupktion

Fortsatt nolltolerans avseende korrupktion.

Ingen korrupktion

Miljö och klimat

Minska koldioxidutsläppen med 75 % mellan år 2012 och 2030 (År 2012: 9 kg CO₂/kvm Atemp).

Minskning med 35 % (från 2012)

	Utfall 2017	Mål 2018	Mål 2022
	33,8 %	25–35 %	25–35 %
	13,2 %	8 %	8 %
	65 % (Dec 2016)	67 %	Ej målsatt
	10 %	12 %	15 %
	Ingen korruption	Ingen korruption	Ingen korruption
	Minskning med 47 % (från 2012)	Minskning med 52 % (från 2012)	Minskning med 62 % (från 2012)

Önskad position 2022

”Vi är en ekonomiskt stabil samarbetspartner som tillsammans med våra kunder kontinuerligt tar fram uppdaterade planer för lokalbehovet, i närtid och framtid.”

”Vi utvecklar hållbara inne- och utemiljöer och förvärvar, bygger om och nytt för minst en miljard kronor om året.”

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

”Alla hyresavtal har en grön bilaga och en med kunden gemensam handlingsplan som visar hur vi når våra miljömål.”

”Hela vår organisation och vårt arbete genomsyras av hållbarhet, där medarbetarna är engagerade i vad som händer, lär av varandra, utvecklas, presterar bra och har roligt på jobbet.”

Målbild till 2030, miljö och energi

För miljö och klimat är det viktigt att se längre än till 2022 och vi har därför valt att göra en utblick mot 2030.



Läs mer om målbild 2030 på sid 30–31.

Fem centrala strategiområden

Våra strategiområden är verktyg i vårt arbete med att tydligare kunna styra, besluta om mål och aktiviteter, prioritera och följa upp verksamheten. En öppen dialog och god samverkan med olika intressenter är avgörande för att ständigt utveckla och förbättra företaget i takt med omvärlden.

Skapa värde för kund

Vi ska affärsmässigt och kostnadseffektivt tillhandahålla säkra, anpassade lokaler som på ett aktivt sätt bidrar till kundernas verksamhet. Vår ambition är att arbeta så nära våra kunder som möjligt: att förstå och föra en tät dialog, så att vi i slutänden kan erbjuda rätt lokal för rätt verksamhet.

Läs mer på sidan 23.

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 förväntningar på kompetens och stöd vad gäller säkerhet.

Läs mer på sidan 24.

Långsiktig lönsamhet

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

Läs mer på sidan 27.

Ansvar för miljö och klimat

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

Läs mer på sidan 30.

Aktiv kompetensförsörjning

För att nå våra mål behöver vi rätt kompetens, något som det är stor konkurrens om. Aktiv kompetensförsörjning är därför en central strategi för Specialfastigheter. Vår affärsmässiga och organisatoriska förmåga bygger på strategiska val och aktiviteter. Vi är en geografiskt spridd organisation, vilket gör att vi behöver självgående och engagerade medarbetare som ger alla kunder den service de efterfrågar.

Läs mer på sidan 32.

Skapa värde för kund

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

Specialfastigheter har ett tydligt uppdrag – att affärs- mässigt och kostnadseffektivt tillhandahålla lokaler till verksamheter med säkerhetskrav. Därför har vi en renodlad fastighetsportfölj och har nischat oss allt tydligare mot vårt uppdrag. Att vara ledande inom säkerhetsfastigheter ställer höga krav på våra fastigheter, vår samverkan med kunderna, omvärldsbevakning och hur vi agerar. Vår styrka, och det som gör oss till bäst på säkerhetsfastigheter, är vår erfarenhet och kunskap.

Daglig kontakt med kunderna

Varje affärsområde har ansvar för sina kunder, och det på samtliga orter där vi har verksamhet. En nära dialog och god samverkan på olika nivåer – såväl lokalt och regionalt som centralt – är viktigt för att fånga upp det som är mest väsentligt och hjälper oss att prioritera utvecklingsarbetet. Regelbundna, strukturerade möten som följs upp ger värdefull information till såväl den kortsiktiga som långsiktiga planeringen. Våra drifttekniker och förvaltare har dessutom daglig kontakt med kunderna. Intressentdialogen är också ett viktigt samverkansforum (se sid 18).

För att få en effektiv planering arbetar vi utifrån våra långsiktiga förvaltningsplaner som upprättas per fastighet. Förvaltningsplanerna säkerställer långsiktigt underhåll,

kvalitet i utförande, kontroll på volymer och en tydlig uppföljning. Läs mer om dessa på sid 38–39.

Teknik för bättre effektivitet och hållbarhet

Med beprövad ny teknik i våra fastigheter kan vi effektivisera vår leverans till kund, få en bättre uppföljning och väl underbyggda beslutsunderlag. Digitalisering av våra fastighetsautomationsprocesser och informationsflöden förbättrar vår informationssäkerhet, samtidigt som sökbarhet och tillgänglighet ökar. Under året har vi fortsatt att utveckla våra plattformar för kommunikation och fastighetsautomation med fokus på driftsäkerhet och informationssäkerhet.

I samarbete med våra kunder arbetar vi för en hållbar förvaltning. För att komma ifrån fossila bränslen och minska våra utsläpp har vi bytt ut naturgas mot biogas vid flera anläggningar. Vi har också driftsatt vår andra solcellsanläggning, som används för att driva värmepumparna vid fastigheten i Tygelsjö. Läs mer om vårt energiarbete på sid 30.

Regelbundna kundmätningar

För att säkerställa att kunderna är nöjda med våra lokaler och vår service genomför vi kundmätningar som ska ge oss konkreta förbättringsförslag. Läs mer om vår senaste NKI-mätning på sid 38.

Strategier

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

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

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

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

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

Attrahera nya kunder genom aktivt arbete med marknadsanalyser och attraktiva erbjudanden.

Exempel på aktiviteter under 2017

Flera utredningar för SiS om ytterligare platser för både ungdoms- och missbruksvård. Utredningsprojekt för Kriminalvården, varav många ingår i kundens infrastrukturplan. Avyttring av Malmö centralfängelse till det kommunala bolaget MKB i Malmö som ska utveckla fastigheten till bostäder.

Om-, till- och nybyggnadsprojekt för SiS vid Folåsa, Johannenberg, Ljungbacken, Ljungaskog, Tysslinge, Björkbacken och Klarälvsgråden. Förhandling med Region Jönköpings län om förvärv av två SiS-fastigheter för missbruksvård i Värnamo (avtal tecknades 2018). Omfattande ROT-renovering vid kriminalvårdsanstalten Hällby. Ett antal markområden vid olika fastigheter förvärvade för att möjliggöra framtida expansion.

Säkerhetshöjande åtgärder vid nio anstalter inom Kriminalvården. Renovering och ombyggnad av Kronobergshäktet i Stockholm.

Gröna bilagor till 87,9 % av våra hyresavtal, och av dessa har 98 % gemensamma handlingsplaner.

Digitalisering av våra processer och informationsflöden för bl a förbättrad informationssäkerhet. Utveckling av plattformar för kommunikation och fastighetsautomation med fokus på driftsäkerhet och informationssäkerhet.

Trafikverket blir med stor sannolikhet ny kund hos oss under 2018 då vi planerar att förvärva åtta fastigheter med trafikcentraler.

■ Bäst på säkerhet

Med bäst på säkerhet menar vi att vi vill vara den fastighetsägare som på ett innovativt och ansvarsfullt sätt bäst kan tillgodose såväl våra egna som våra kunders förväntningar på kompetens och stöd vad gäller säkerhet. Inom samhällsfastigheter har vi en alldeles egen nisch – säkerhetsfastigheter – och vi har fyra säkerhetsområden där vi lagt vårt huvudsakliga fokus.

Hos både oss och våra kunder bedrivs verksamhet som ställer höga krav på kompetens, sekretess och affärsmässighet. I många fall kan vi tala om rikets säkerhet. Hur vi arbetar med säkerhet finns tydligt beskrivet i vår affärsplan och i vårt gemensamma ledningssystem. Vi verkar nära våra kunder med stor lyhördhet och samarbetar kring viktiga frågor, men alltid med respekt för integriteten.

Våra uppdragsgivare och kunder ska 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 i någon form.

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

Fokus på fyra säkerhetsområden

1

Personsäkerhet

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

i arbetsmiljön måste vi ha en gemensam syn på och ett väl genomtänkt förhållningssätt i dessa frågor. Under 2017 har vi därför fortsatt utbilda vår personal kring hantering av hot och våld i arbetsmiljön.



2

Driftsäkerhet

Många av våra fastigheter innehåller viktiga samhällsfunktioner och kräver därför hög driftsäkerhet dygnet runt. 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.

Vi har under året infört en ny förvaltningsmodell med ett förtydligat fokus på förvaltning av fastighetsautomation och fastighetstekniska nätverk under hela livscykeln, med tydliga roller och tydlig ansvarsfördelning.

Vi har också infört en ny struktur för planering och uppföljning av planerat underhåll för att säkerställa rätt underhåll vid rätt tid och till rätt pris.



Våra viktigaste verktyg för att vara bäst på säkerhet

Kunnig och säkerhetskontrollerad personal

Våra medarbetares kompetens, medvetenhet, intresse och engagemang är framgångsfaktorer för att vi ska 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 felanställningar.

Kontinuerliga riskanalyser

Genom att systematiskt identifiera, värdera och behandla verksamhetens risker får vi en förståelse för hur vi på ett bra sätt kan hålla riskerna under kontroll. De för verksamheten största riskerna följs upp minst två gånger per år vid ledningens genomgång, samt en gång per år i styrelsen. Vägledande för vår riskhantering är den internationella standarden för riskhantering, ISO 31000:2009. Läs mer om vår riskhantering på sid 45–49.

Rapportering av incidenter

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

I registrerade arbetsmiljöincidenter rapporteras riskfyllda förhållanden, tillbud och skador som medarbetare, konsulter och entre-

prenörer råkat ut för. Under året inkom 16 arbetsmiljöincidenter, för 2016 inrapporterades 16 arbetsmiljöincidenter, och året innan 22 stycken. Inget arbetsrelaterat dödsfall har inträffat under dessa år.

Etik och antikorruption

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 årligen workshops kring etikfrågor med alla medarbetare.

Specialfastigheter accepterar inte mutor eller annan typ av korruption. Sedan 2013 har vi en extern visselblåsarfunktion som ger möjlighet att anonymt påtala oegentligheter eller missförhållanden i vår organisation. Under 2015 rapporterades två misstänkta fall. Dessa utreddes men någon oegentlighet kunde inte påvisas. Under 2016 och 2017 rapporterades inga misstankar om mutor eller korruption.

Kontinuitetsplanering

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

3

Fysisk säkerhet

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

Specialfastigheter har under året bland annat gjort en intern satsning på det systematiska brandskyddsarbetet, SBA, och i slutet av februari genomfördes en riktad specialutbildning för våra lokala säkerhetssamordnare. Vi har även genomfört grundläggande brandsäkerhetsutbildning på många av våra lokalkontor.



4

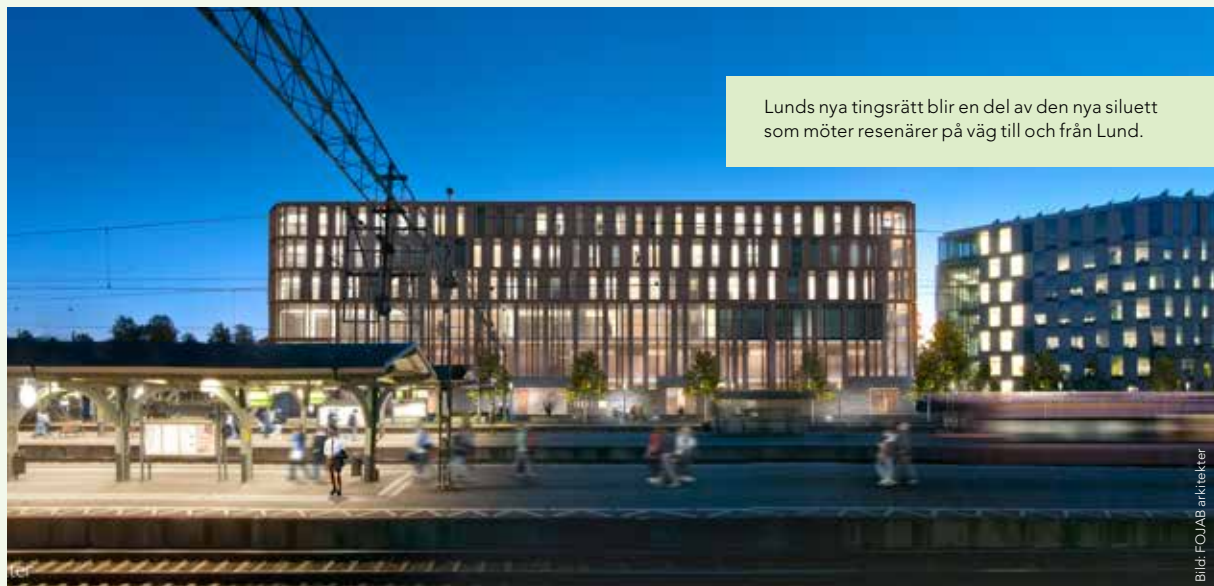
Informationssäkerhet

Att skydda våra egna och våra kunders informationstillgångar är en prioriterad fråga för oss. Vi måste kunna lita på att all information – såväl den interna som den vi hanterar för våra kunders räkning – alltid är tillgänglig, korrekt, 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. Våra kunder ska vara trygga med att vi sköter våra åtaganden enligt dessa avtal.

I början på maj genomförde DNV GL en periodisk revision av vårt ledningssystem för informationssäkerhet, LIS, och resultatet föll väl ut.





Lunds nya tingsrätt blir en del av den nya siluett som möter resenärer på väg till och från Lund.

Bild: FOAB arkitekter

LUNDS NYA TINGSRÄTT

Så kombineras säkerhet och estetik

En domstol är en offentlig institution som ska kännas öppen och inbjudande, samtidigt som den ska vara trygg och säker. Kraven är höga när nu Specialfastigheter färdigställer den nya tingsrätten i Lund.

Mitt i centrala Lund, granne med kommunhuset och centralstationen, uppför Specialfastigheter en ny tingsrätt som därmed får en framträdande placering i staden. Tillsammans med övrig stadsutveckling och expansion väster om järnvägen kommer byggnaden, när den står klar under våren 2018, att utgöra en del av den nya siluett som möter resenärer på väg till och från Lund.



Göran Cumlin,
Specialfastigheter

Hur går man då tillväga för att bland annat möta de till synes motsägelsefulla kraven på öppenhet och ljusinsläpp kontra sekretess och skalskydd när man uppför en säkerhetsfastighet? Vi frågade Göran Cumlin, chef Projekt och Utveckling på Specialfastigheter.

Vad skiljer en tingsrätt från andra byggnader?

– I en domstolsbyggnad ska det finnas olika zoner: för allmänheten, för frihetsberövade, för åklagare och advokater, för tingsrättens personal och så vidare. Huset ska vara byggt så att dessa olika kategorier bara möts i rättssalen. En tingsrätt är också fylld med teknik som inte syns. Varje sal är uppbyggd som en liten filmstudio, där stort arbete är nedlagt på att få rätt ljus och akustik. Det ställer speciella krav på utformning av allt från väggar, dörrar och fönster till lås, larm och hissar.

Hur gör man för att kombinera säkerhet med ett välkomnande intryck?

– Med Lunds tingsrätt har vi valt att jobba med varma material som askträ på väggarna, stora ljusinsläpp och en vattenspiegel framför fönstren. Utvändigt är det kopparfasad och kalkstenssockel – enkla och hållbara naturmaterial som är slitstarka, åldras vackert och ger byggnaden pondus och tyngd. Dessutom är det vi kallar allmänhetens yta särskilt utformad med hänsyn till olika tillgänglighetskrav.

Har förutsättningarna varit speciella i Lund?

– Tomten är relativt liten och ligger ganska trångt mellan det nya kommunhuset, järnvägen, en park och en cykelbana. Tack vare bra samarbete med Lunds kommun fick vi lov att anlägga en provisorisk väg genom parken. Den begränsade ytan har dock ställt stora krav på planering av materialtransporter och andra stora leveranser till arbetsplatsen.

Det här stora byggprojektet är ett samarbete mellan många olika intressenter. Hur har det fungerat?

– Vi har projekterat och byggt huset i samverkan med NCC, i en så kallad samverkansentreprenad. Både samarbetet med NCC, kunden Domstolsverket och brukaren Lunds tingsrätt har fungerat utmärkt. Jag är övertygad om att det här kommer att bli Sveriges finaste och modernaste tingsrätt!

■ Långsiktig lönsamhet

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 fastigheterna hållbart och totaleffektivt ur ett ägarperspektiv.

Fokus på att minska statens totalkostnader

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

Vårt mål för soliditet avgör hur vi finansierar våra tillgångar och är därmed ett viktigt styrinstrument 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, vilket är 25–35 procent. Utfallet för 2017 är 33,8 procent. Ett annat mål för att säkerställa vår långsiktiga lönsamhet är justerad avkastning på eget kapital med 8 procent. Utfallet för 2017 blev 13,2 procent vilket visar att vi är effektiva i vår affär samt att vi har en bra och effektiv finanshantering.

Förbättrad styrning och uppföljning

Att följa upp en verksamhet utifrån uppsatta mål är ett viktigt styrmedel för att se om bolaget är på rätt väg och för att nå långsiktig lönsamhet. Under 2016 arbetade vi med hur vi kan förbättra styrning och uppföljning av vår verksamhet, och 2017 implementerade vi arbetet utifrån de slutsatser som gjordes och de beslut som togs. För att

underlätta för verksamheten kommer vi under 2018 upphandla och införa ett IT-stöd för verksamhetsstyrning, där målet är att verksamheten ska få ett bättre systemstöd för planering, uppföljning, analys och rapportering.

IT-utveckling som skapar möjligheter

Vi arbetar strategiskt med att säkerställa ett bra IT-stöd, väl anpassat till verksamheten och med hög tillgänglighet. Bra och säker IT är en grundförutsättning för effektivitet i våra fastigheter och ger oss möjligheter att förbättra och utveckla vår verksamhet så att vi kan uppfylla våra kunders behov. Med den snabba digitala utvecklingen blir denna fråga allt viktigare och vi arbetar proaktivt för att identifiera de möjligheter digitaliseringen ger oss som bolag.

Kostnadseffektiv och hållbar leverantörskedja

Långsiktig lönsamhet uppnås inte utan en bra inköpsprocess. Den ska präglas av affärsmässigt agerande och bidra till en kostnadseffektiv, säker och hållbar leverantörskedja. Hos Specialfastigheter görs upphandlingar och avtal centralt av vår inköpsenhet, medan avrop sker lokalt i organisationen mot fastigheten eller direkt i projekt. Tillsammans med våra leverantörer utvecklar vi kravställningar och driver energiprojekt avseende hållbarhetsfrågor i linje med vår ansvarskod för leverantörer. Läs mer på nästa uppslag.



Tre Vapen (FMV:s huvudkontor), Stockholm

Långsiktiga samarbeten med säkerhet i fokus

Våra leverantörer ska dela våra värderingar

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

När leverantörer undertecknar vår ansvarskod accepterar de kodens riktlinjer och krav inom områdena arbetsvillkor, mänskliga rättigheter, arbetsmiljö, miljö och korruption. För nya centralt tecknade avtal under 2017 har 80 procent av leverantörerna undertecknat vår ansvarskod. Det innebär att 74 procent av vårt totala köpvärde nu omfattas av en fullvärdig kontroll och uppföljningsprocess inklusive ansvarskod och självskattning.

Aktiv riskhantering

Antalet underleverantörer varierar för olika avtal och förändras över tid, vilket även gäller riskerna i leverantörskedjan. Våra inköp, som främst består av byggentreprenader, specialistkompetens och energi, uppgår årligen till 1–1,5 miljarder kronor. Vi anlitar idag cirka 1 200 leverantörer, de flesta med svensk hemvist.

Specialfastigheter gör kontinuerligt riskanalyser inom en rad områden. Under 2016 genomfördes en riskanalys av leverantörskedjan och 2017 gjorde vi en med fokus på mänskliga rättigheter. Dessa analyser har identifierat ett antal risker främst i leverantörskedjan med koppling till såväl miljö, mänskliga rättigheter, arbetsmiljö, arbetsvillkor som korruption. Risker identifieras även löpande genom omvärldsbevakning och genom den uppföljning som sker av leverantörerna i form av självskattningar och på-plats-revisioner. De risker vi ser i leverantörskedjan och deras påverkan kan sammanfattas enligt tabellen till vänster.

Tydliga roller och ansvar ger god styrning

För att få ut mesta möjliga värde ur leverantörskedjan och kunna agera välplanerat och strukturerat har vi en organisation för inköp med tydliga roller och ansvar som aktivt samarbetar med alla beställare i organisationen. Strategiskt arbete, upphandlingar och tecknande av avtal görs centralt. Genom att kategorisera våra inköp utifrån olika marknadsförutsättningar, kan vi precisera våra behov och krav på produkt och leverantör och utveckla individuella strategier för varje avtalsområde. Centralt tecknade avtal står för cirka 95 procent av vårt totala köpvärde. Ett systemstöd för samtliga delar av inköpsprocessen – från upphandling och förfrågningar till avrop och faktura – ger en effektiv hantering och goda möjligheter till styrning och uppföljning.

Krav och kontroller minskar riskerna

Specialfastigheter har en dokumenterad process för kravställning, kontroll och uppföljning av våra leverantörer och avtal. För att minimera hållbarhetsrisker ställer vi hållbarhetsrelaterade krav i våra leverantörsavtal och Specialfastigheters ansvarskod är som regel avtalsvillkor. Leverantörsavtalen kan bland annat inkludera krav på systematiskt miljö- och arbetsmiljöarbete, registrering av material i SundaHus databas, rapportering av avfallsstatistik och resultat av skyddsronder.

Vi gör löpande leveransbedömningar av avrop från ramavtal utifrån kriterierna kvalitet, leveransprecision och kommunikation. För stora och medelstora byggentreprenader och konsultuppdrag använder vi en bedömningsmall som innefattar bland annat säkerhet, organisation, hållbarhet, kundnytta och informationssäkerhet.

Våra revisioner är en viktig del för att minimera hållbarhetsrisker och förbättra avtal och leverantörsprestationer. Det görs både skrivbordsrevisioner av leverantörers självskattningar och på-plats-revisioner för att granska vår leverantörskedja gentemot de hållbarhetskrav vi ställer på våra leverantörer.

Risker i leverantörskedjan	Del av leverantörskedjan		
	Tjänster	Entreprenader	Varor
RISK			
Miljö			
• användning av miljöfarliga material och kemikalier			
• CO ₂ -utsläpp			
• energianvändning			
• avfall			
Mänskliga rättigheter			
• diskriminering och trakasserier			
• tvångsarbete i produktionsfabrikerna			
Arbetsvillkor			
• oskälig lön			
• orättvisa och ogynnsamma arbetsvillkor			
• svårigheter att organisera sig fackligt			
Arbetsmiljö			
• fallrisker			
• rasrisker			
• rivningsrisker			
• risker vid sprängning			
• risker för hälsofarliga ämnen			
• tunga lyft			
• bristande arbetsmiljö vid tillverkning av byggmaterial			
Korruption			
• givande och tagande av muta			
Tjänster (specialistkompetens, IT, tekniska konsulter, administrativa konsulter)			
Entreprenader (bygg, renovering, markskötsel, byggmaterial)			
Varor (energi, kontorsmaterial, underhållsmaterial)			



Mindre påverkan



Medelstor påverkan



Stor påverkan



Resultatet av revisionerna visar på skillnader i medvetenhet och systematik i olika branscher och beroende på storlek på leverantörer. Vi har också sett att det finns brister gällande systematiskt arbete med organisatorisk och social arbetsmiljö samt det proaktiva antidiskrimineringsarbetet enligt diskrimineringslagen. Flera av de reviderade leverantörerna saknar system för att ställa krav och följa upp sina egna leverantörer. Detta är ett viktigt område för oss att arbeta vidare med givet att många väsentliga risker finns längre ner i leverantörskedjan.

Viktiga aktiviteter 2017

- Riskanalys för mänskliga rättigheter genomförd
- Fyra på-plats-revisioner utifrån ansvarskoden genomförda
- Lansering av leverantörsportal för uppföljning och utveckling

Centralt tecknade avtal

Med centrala avtal avses ramavtal och leveransavtal som stödjer vårt övergripande inköpsbehov och som fullt ut följer vår process för kontroll och uppföljning. En mindre del av de centralt tecknade avtalen är av sådan karaktär att såväl värde som risk är låg, och omfattas därför inte av krav på ansvarskod och självskattning. Lokalt tecknade avtal av engångskaraktär med lågt värde och risk omfattas inte av en fullvärdig process för kontroll och uppföljning.

Snabbfakta kontroll och uppföljning

	2015	2016	2017
Antal utförda på-plats-revisioner avseende ansvarskod	4 ¹	4 ¹	4
Andel nya avtal där leverantör accepterat vår ansvarskod ²	63 %	78 %	80 %
Andel nya avtal där leverantör varit föremål för självskattning ^{2,3}	57 %	78 %	80 %

1) Antal utförda revisioner avseende endast miljökrav.

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

3) Andelen ska relateras till att cirka 80 procent av leverantörer för nya avtal omfattas av en fullvärdig kontroll. Övriga avtal är av så ringa värde och risk att en kontroll inte är motiverad.

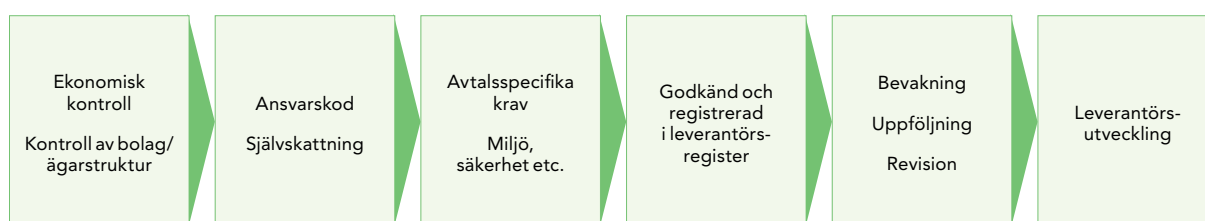
Vi följer våra avtal

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

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

För 2017 var målet minst 90 procent i genomsnitt över året. Avtalstroheten uppgick 2017 till 91 procent räknat i transaktioner (30 000 stycken årligen) och 94 procent räknat i värde.

Kontroll, uppföljning och utveckling av leverantörer



Ansvar för miljö och klimat

Fastighetsbranschen har stor påverkan på jordens resurser när det gäller energi, utsläpp och användande av material. Vår verksamhet och våra fastigheter påverkar miljön under hela fastighetens livscykel, från projektering och produktion till förvaltning, ombyggnad och rivning. Vi tänker långsiktigt och strävar efter att vara ett miljömässigt hållbart fastighetsbolag i alla delar av vår verksamhet.

Grunden är FN:s globala mål för hållbar utveckling

Vårt energi- och miljöarbete grundar sig på FN:s globala mål för hållbar utveckling, Global Compact, Fossilfritt Sverige och de nationella miljökvalitetsmålen. För att strukturera vårt arbete och förstå hur vi på bästa sätt ska bidra till de olika målen och initiativen har vi under året mappat upp dem i en gemensam modell. Många av FN:s globala mål för hållbar utveckling har en koppling till vår verksamhet men vi har valt att särskilt fokusera på fem:

- Hållbar energi för alla
- Hållbar konsumtion och produktion
- Bekämpa klimatförändringen
- Ekosystem och biologisk mångfald
- Genomförande och globalt partnerskap

Med utgångspunkt i dessa mål har vi tagit fram energi- och miljöstrategiska mål, både på kort och lång sikt. För att kvalitetssäkra vårt arbetssätt är vi i slutskedet av en miljöcertifiering av vår verksamhet enligt ISO 14001:2015.

Minskade koldioxidutsläpp med 15,6 procent 2017

Som statligt bolag finns förväntningar att vi ska vara ett föredöme avseende hållbarhet. Vi har tidigare haft som mål att reducera våra koldioxidutsläpp med 40 procent till år 2030 jämfört med basåret 2012. Då vi nådde det målet redan 2017 har vi därför formulerat ett tuffare mål, vi vill nu reducera utsläppen med 75 procent. För hela perioden 2012–2017 har vi sänkt våra koldioxidutsläpp med 47 procent.

Under 2017 lyckades vi minska våra koldioxidutsläpp med 15,6 procent. Det har vi bland annat gjort genom att ersätta naturgas med biogas vid de fastigheter där vi använder gas. När vi ersatte naturgas med biogas vid anstalten Tygelsjö

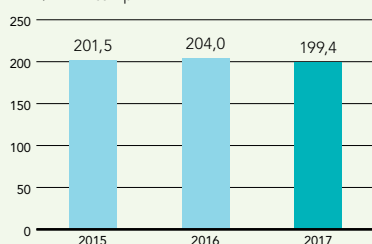
inspirerades vår kund att byta till biogas även för uppvärmning av växthusen vid fastigheten. Detta bidrar till att vi numera har en helt koldioxidneutral fastighet. En annan anledning till minskade koldioxidutsläpp är att Specialfastigheter har tecknat avtal om grön fjärrvärme för flera fastigheter med en stor fjärrvärmeleverantör. Under 2017 har all el som vi köpt in producerats från vindkraft.

Flera energibesparande åtgärder

Energianvändningen i våra fastigheter är ett av de områden där vi har en stor miljöpåverkan. För att minska användningen av el, värme och vatten ser våra medarbetare till att de tekniska installationerna fungerar på bästa möjliga sätt och jobbar kontinuerligt med att optimera driften av våra tekniska system. Under 2017 har vi installerat solceller på en 150 kvadratmeter stor yta vid fastigheten i Tygelsjö. Ett annat lyckat energibesparande belysningsprojekt är Kronobergs garage. Där har vi använt oss av LED-belysning i kombination med justering av ljusstyrkan, installation av sensorer och sektionerad belysning. Vid Kronobergsbadet, som ligger i anslutning till polishuset på Kungsholmen i Stockholm, återvinner vi sedan ett år tillbaka värmen från varmt avloppsvatten och låter den förvärma varmvatten till både badet och övriga delar av byggnaden. Genom installationen har vi kunnat dra nytta av den värme som uppstår när varmt duschvatten sköljs ut i avloppen. Ett annat samarbetsprojekt som pågår med Kriminalvården är montering av laddstolpar. Vid fastigheten Hall är installationerna redan klara och nu planeras det för fler laddstationer vid ett antal andra anläggningar i landet. Den faktiska energianvändningen av fastighetsel, verksamhetsel, värme, kyla och varmvatten under 2017 upp-

Total energianvändning i byggnader

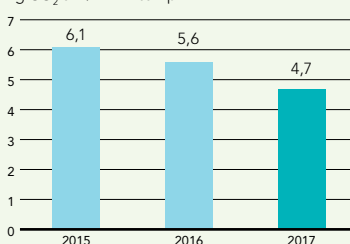
kWh/kvm Atemp



Nyckeltal för el, värme och kyla under redovisad period är korregerade efter 2017 års fastighetsbestånd. Totala energianvändningen har minskat med 2,3 % jämfört med 2016.

Utsläppsintensitet

kg CO₂ ekv/kvm Atemp



Vi minskar utsläppsintensiteten av CO₂ ekv med 16,1 % jämfört med 2016.

Målbild till 2030, miljö och energi



**Hållbar energi
för alla**



**Hållbar konsumtion
och produktion**



**Bekämpa klimat-
förändringen**



**Ekosystem och
biologisk mångfald**



**Genomförande och
globalt partnerskap**

- Våra byggnader ska vara certifierbara i ett miljöklassningssystem.
- En digital innehållsförteckning med information om de material och ämnen som finns i mark och byggnader ska finnas för alla fastigheter.
- Alla material och ämnen i våra byggnader, och som vi använder i vår fastighetsförvaltning, ska ha en låg miljöbelastning och vara fria från miljö- och hälsofarliga ämnen.
- Byggnadsprodukter ska i möjligaste mån bestå av återvunnen råvara/material så att deponi av avfall minimeras.
- Avfall som uppkommer i vår verksamhet ska i första hand återanvändas eller återvinnas.
- Gröna hyresavtal ska vara integrerade i våra befintliga hyresavtal, så att vi tillsammans med våra kunder minimerar miljöbelastningen.
- Vi ska effektivisera energianvändningen genom att jobba med ny teknik och drift-optimera de befintliga systemen i våra fastigheter.
- Energin som används ska vara producerad av förnybara energikällor. Specialfastigheters fordonspark ska vara fossilfri.
- Biologisk mångfald och ekologisk kompensation (inom Sverige) ska hanteras för den mark som är tagen i anspråk för våra fastigheter.

gick till 199,4 kWh/kvm. Målet för 2017 var 195,6 kWh/kvm. Den främsta anledningen till varför målet inte uppnåddes är att vi inte kunnat utföra energibesparande åtgärder i den omfattning som krävts.

Specialfastigheters resande

Vi har under året minskat koldioxidutsläppen vid resande i tjänst med 6 procent. Minskningen beror framför allt på att många av våra servicebilar nu drivs med biogas istället för diesel. Våra resor med flyg har ökat och likaså användandet av egen bil i tjänst, vilket sannolikt beror på att vi har fler pågående projekt under 2017 än föregående år.

Fokus på hållbara material

Bygg- och fastighetssektorn står för en stor del av samhällets materialanvändning, både genom ny- och ombyggnation. Genom aktiva materialval kan Specialfastigheter minska den negativa miljöpåverkan och de hälsorisker som finns förknippade med vissa material.

Vi har ett systematiskt arbetssätt för hur vi väljer och använder material och försöker, där så är möjligt, fasa ut material som kan ha negativ påverkan på hälsa och miljö. Allt material som byggs in i Specialfastigheters byggnader inom projekt och förvaltning ska dokumenteras i SundaHus miljödatas och bedömas enligt deras kriterier och i första hand uppfylla de högsta nivåerna, A eller B. Databasen visar om ett material innehåller hälso- och miljöfarliga ämnen. Den ger även möjlighet att enkelt få fram information om var i våra byggnader materialet finns, om det i framtiden skulle ifrågasättas. Då våra kunder ibland har särskilda funktionskrav behöver vi i vissa fall göra avsteg från A- och B-nivån.

Specialfastigheters mål är att andelen A- och B-klassade material i produktionen ska uppgå till minst 80 procent. Detta mäts årligen utifrån registreringarna i databasen. Under 2017 uppgick andelen A- och B-klassade material till 81,5 procent och vi nådde därmed vårt mål. En viktig framgångsfaktor har varit samarbetet med våra leverantörer. Vi ställer vid upphandlingar krav på leverantörerna gällande materialval och registrering i SundaHus. Uppföljningar samt revisioner av vilka material som valts och registrerats sker regelbundet. Under 2018 fortsätter vi på den inslagna vägen med att utbilda vår organisation och våra leverantörer i materialdatabasens uppbyggnad och tillämpning, arbeta för att fler material registreras i projekt och förvaltning samt att fler förslag på nya material lämnas till SundaHus för granskning och bedömning.

Råvaruutvinning, produktion av material och materialanvändning kan innebära såväl miljömässiga som sociala risker under materialets livscykel. För att hantera riskerna ställer vi systematiskt krav på, och följer upp, våra leverantörer genom vår ansvarskod, läs mer på sid 28. Vi tillämpar försiktighetsprincipen vad gäller materialanvändning och har ett systematiskt förebyggande arbetsmiljöarbete. Under 2017 utförde vi en specifik analys av risker för direkta och indirekta kränkningar av mänskliga rättigheter i vår verksamhet. Analysen identifierade bland annat risk för indirekta kränkningar av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan, där utvinning av råvaror och produktion av materialen sker. Specialfastigheters chef för inköp ansvarar för hanteringen av risker i leverantörskedjan. Läs mer i riskavsnittet på sid 45–49.

Aktiv kompetensförsörjning

För att nå vår vision och lyckas med vår affär behöver vi rätt kompetens, något som det idag ofta är stor konkurrens om. Avgörande för om vi lyckas behålla och locka kompetens är hur vi arbetar med kompetensutveckling, mångfald, jämställdhet och hälsa. Allt det som bygger vårt employer brand. Vi är en geografiskt spridd organisation, vilket gör att vi behöver självgående och engagerade medarbetare som ger kunderna den service de efterfrågar. Geografin ställer också stora krav på vår kommunikativa förmåga.

Rätt kompetens för imorgon

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

Kompetensutveckling inom fastighetsförvaltning är oerhört viktigt, men vi har också ett stort behov av specialistkunskaper inom strategiska områden såsom säkerhet, projektledning, underhåll, brand, el, miljö och energi. Under 2017 har samtliga medarbetare inom förvaltningen kompetensutvecklats i vårt nya fastighetssystem samt i en kundserviceutbildning. För att öka effektiviteten både internt och mot kund har vi kontinuerligt anpassat organisationen. Denna flexibilitet har lett till nya kompetensbehov och ställer krav på att ledarskapet utvecklas. Vi anordnar chefsdagar för att höja ledarnas kompetens och engagemang. Ledningen har genomgått teamutveckling och vi har även haft ett speciellt program för nyanställda chefer. Personalomsättningen minskade under 2017 från 9,3 procent till 5,1 procent vilket vi ser som en positiv utveckling.

Nöjda medarbetare ger en attraktiv arbetsplats

Specialfastigheter arbetar strategiskt med employer branding för att bli en alltmer attraktiv arbetsgivare. Genom att bli mer kända ökar våra möjligheter att rekrytera medarbetare med rätt kompetens. Vi utgår alltid från vårt Employer Value Proposition (EVP) som beskriver vad vi kan erbjuda nya och befintliga medarbetare. En förutsättning för att vi ska vara en attraktiv arbetsgivare är att våra medarbetare

Medarbetarfakta

Vi är 144 (131) medarbetare fördelade på sex lokalkontor (Linköping, Stockholm, Sundsvall, Örebro, Göteborg och Lund). Vår geografiska spridning är dock större än så. Vi finns i närmare 70 kommuner eftersom våra drifttekniker dagligen arbetar ute på våra fastigheter.

Andelen kvinnliga chefer har minskat något i år och uppgår till 37 (38) procent. I styrelsen var 45 (45) procent kvinnor, i ledningen 63 (63) procent och totalt var det 29 (30) procent kvinnor i företaget vid årets slut. Personalomsättningen är 5,1 (9,3) procent och har därmed sjunkit markant jämfört med tidigare år, vilket vi ser som en positiv trendförändring.

trivs och talar gott om oss. De blir våra företagsambasadorer och kan sprida vårt goda rykte till potentiella medarbetare. Vi har rekryterat flera nya kompetenser som behövs i företaget, till exempel en hållbarhetsstrateg och en chef för vår projektgrupp. Under 2018 kommer vi också att anställa en verksamhetsstrateg samt en brand- respektive en elingenjör.

Andel medarbetare med utländsk bakgrund

10 %

(9 % 2016)

Vårt hållbarhetsarbete är centralt för att locka nya medarbetare och som statligt bolag ska vi vara ett föredöme, inte minst vad gäller de sociala frågorna. Under året har vi varit med på fyra olika arbetsmarknadsdagar på universitet och yrkeshögskolor. Dessutom har vi tagit emot 6 (4) praktikanter.

Likabehandling är allas ansvar

För oss och våra ägare är mångfald och jämställdhet centrala frågor som alla inom företaget ska ta ansvar för, varje dag. Inom Specialfastigheter arbetar vi aktivt med detta inom alla former av kompetensförsörjning, oberoende av om det är en tillsvidareanställning eller praktikperiod hos oss. I år har vi valt att byta namn på vårt arbete med de olika diskrimineringsgrunderna till likabehandling.

Vid rekrytering har vi alltid fokus på att tillvarata kompetens och erfarenhet från hela samhället. Genom att främja likabehandling inom företaget kan vi lättare hitta kompetensen vi söker då rekryteringsbasen ökar markant. Under 2017 har vi samarbetat med flera fastighetsbolag i ett mångfaldsprojekt där vi tagit emot praoelever från Rinkebyskolan. Vi har också tagit emot sommarpraktikanter med utländsk bakgrund. Det gynnar oss som bolag att aktivt jobba med dessa frågor då det bidrar till ökad konkurrenskraft, lönsamhet och attraktivitet.

Sedan 2015 mäter vi andelen medarbetare som har utländsk bakgrund. Vid årets slut var den 9,9 (9,2) procent. Medarbetare som har utländsk bakgrund innefattar de som är födda utomlands eller har två utrikes födda föräldrar. Med aktivt och medvetet arbete har vi kommit långt i vårt jämställdhetsarbete där andelen kvinnor i företaget vid årets slut var 29 (30) procent. Under året har vi även arbetat med att öka medvetenheten och kompetensen



En värld full av möjligheter

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

Specialfastigheters EVP

hos alla chefer och medarbetare vad gäller mångfald. Flertalet medarbetare och chefer har deltagit i workshopen Växthuset för att kartlägga Specialfastigheter utifrån ett diskrimineringsperspektiv. Vi har gjort en lönekartläggning och reviderat vår likabehandlingsplan.

Samhällsengagemang genom volontärarbete

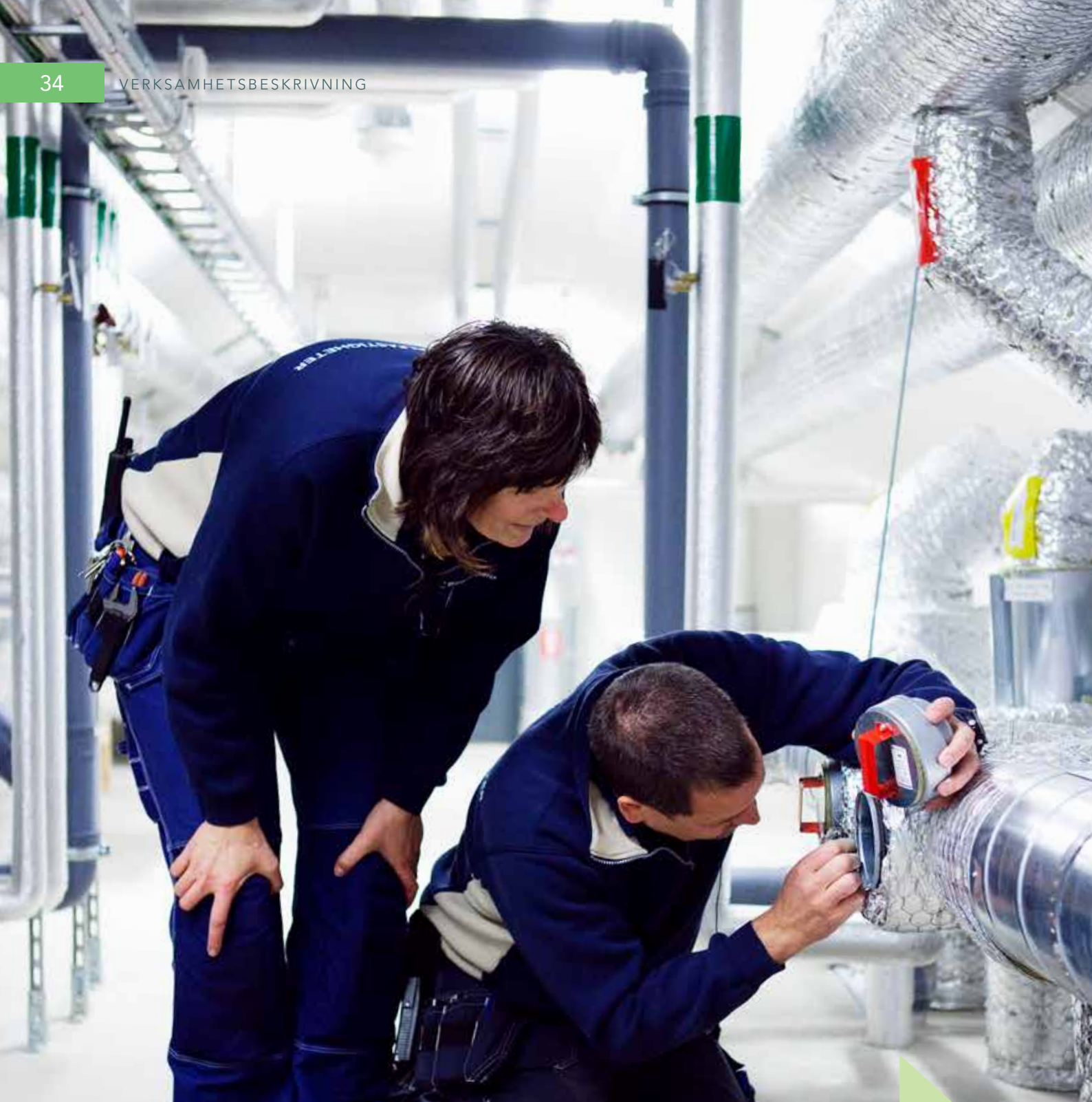
Den sociala hållbarheten är viktig för att vi fortsatt ska vara en attraktiv arbetsgivare. Under 2017 har samtliga medarbetare haft förmånen att kunna volontärarbeta åtta timmar på arbetstid. Volontärarbetet syftar till att hjälpa människor i socialt utsatta situationer med stöd till enskilda personer eller organisationer som arbetar inom det området. Genom volontärarbetet vill vi möjliggöra samhällsengagemang, personlig utveckling och trivsel bland våra medarbetare men även betona våra värderingar.

Hälsofrämjande arbete för friska medarbetare

Vi har ett systematiskt arbetsmiljöarbete som genomsyrar vår dagliga verksamhet. Arbetsmiljön är ett väsentligt hållbarhetsområde för oss eftersom bygg- och fastighetsbranschen är drabbad utifrån ett olycks- och hälsoperspektiv. De största riskerna bedöms vi finns i vår leverantörskedja. Läs mer om detta på sid 28. Samtidigt är god hälsa hos våra medarbetare en förutsättning för att vi ska klara vårt uppdrag och nå våra mål. För oss betyder hälsofrämjande arbete att vi jobbar med en hållbar helhet, vilket bland annat inkluderar friskvård, ledarskap, medarbetar-

skap och kompetensutveckling. Vi arbetar förebyggande för att främja god hälsa, och sjukfrånvaron på företaget har glädjande nog varit låg under en längre tid. Läs mer om detta på sid 55–56. I början på året genomfördes en organisationsanalys som visade på både styrkor och potential för utveckling. Kulturen inom företaget upplevs som fortsatt "social, välkomnande och trevlig" men vi ser även utmaningar exempelvis gällande hur vi kommunicerar inom organisationen. Dessa frågor har vi fortsatt arbeta med under året. Vi erbjuder våra nya medarbetare en omfattande introduktionsutbildning som både innefattar introduktionen på den egna arbetsplatsen men även en central del tillsammans med andra nyanställda i organisationen. Vi har utbildat medarbetarna i hantering av hot och våld i arbetslivet. Chefer och arbetsmiljöombud har deltagit i en arbetsmiljöutbildning. Under chefsdagarna har vi arbetat med hållbart ledarskap och medarbetarskap utifrån organisationsanalysen, hur vi hanterar stress samt hur vi kan arbeta med KASAM (känsla av sammanhang). Under året har vi även utvecklat vår riktlinje för systematiskt arbetsmiljöarbete samt uppdaterat vår företagsgemensamma checklista för arbetsmiljörend.

Samtliga medarbetare omfattas av vår sjukvårdsförsäkring, vi erbjuder friskvårdsbidrag och rabatterade priser på olika gym. Vi genomförde under året också en mycket uppskattad hälsobingotävling för att öka medarbetarnas fysiska och sociala aktivitet.



Verksamhetsbeskrivning

Specialfastigheter ska tillsammans med kunder och leverantörer arbeta 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. 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. För att utveckla och kundanpassa våra fastigheter har vi en egen projekt- och utvecklingsverksamhet som säkerställer de specifika kompetensbehov vi har inom främst säkerhetsområdet.

Rätt lokal för rätt verksamhet

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

Specialfastigheter har över 20 års erfarenhet av säkerhetsfastigheter. Vi har en tydlig ambition att vara Sveriges ledande fastighetsbolag inom säkerhet, vilket återspeglas i omfattande investeringar och satsningar inom fyra olika säkerhetsområden (se sid 24–25). Vi är exempelvis ett av få svenska fastighetsbolag som är certifierade inom informationssäkerhet.

Specialister på kundunika lösningar

Att förstå och ha insikt i kundernas verksamhet och säkerhetsbehov är nyckeln till vår framgång. Våra långa kundrelationer möjliggör en unik dialog och samverkan. 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. Vår utgångspunkt är alltid att ha "rätt lokal för rätt verksamhet". I faktarutan på sid 37 ges exempel på hur vi arbetat med kundanpassningar i vårt fastighetsbestånd under året.

Fastigheter och kontor i landet

Specialfastigheter förvaltar ett fastighetsbestånd som omfattar cirka 100 säkerhetsfastigheter med ett marknadsvärde på cirka 25 miljarder kronor. Fastigheterna finns över hela Sverige. Den genomsnittliga återstående löptiden i hyresportföljen är 12,6 (13,2) år. Bland företagets största kunder återfinns Kriminalvården, Polisen, Statens institutionsstyrelse, Försvarmakten och Försvarets materielverk. Vakansgraden är mycket låg och uppgick per 2017-12-31 till 1,0 (1,4) procent.

Fokus på fastigheter med säkerhetskrav

Vår fastighetsverksamhet kännetecknas av god kvalitet, långa kontraktstider och kreditvärda kunder. Specialfastigheter har en stark position på marknaden och har som mål att öka fastighetsinnehavet ytterligare i nära samverkan med befintliga och nya kunder. Fokus för vår utveckling är att enbart inrikta oss mot fastigheter med kunder som ställer krav på säkerhet – 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.
- Förvärv med befintliga kunder – utöka vårt bestånd med befintliga kunder eller med kunder som har verksamheter med krav på säkerhet och som idag hyr av andra fastighetsägare.
- 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 ägarupdrag.

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.



SiS LVM-hem Hornö, Enköping

Nya 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 728 (702) Mkr. Läs mer om pågående och planerade investeringar på sid 40–41.

Arbetet med att uppföra en ny tingsrätt för Domstolsverket i centrala Lund har under året fortlöpt och byggnaden beräknas stå klar i mitten av 2018.

Specialfastigheter och Statens institutionsstyrelse (SiS) tecknade under året nya 25-åriga hyresavtal för institutionerna Fölåsa, Hässleholm, Johannisberg och Ljungbacken för att skapa nya boendeplatser. Det innebär en projektvolym om cirka 760 Mkr.

Förvärv

Specialfastigheter följer aktivt marknaden och utvärderar möjligheter till relevanta förvärv för att möta ökad efterfrågan på fastigheter med säkerhetskrav. Vi har köpt ett antal markområden i anslutning till några av våra fastigheter för att möjliggöra framtida expansion. Under året förhandlade vi också med Region Jönköpings län om att förvärva två fastigheter i Värnamo, där avtal tecknades och tillträde skedde 2018. På fastigheterna finns byggnader där SiS bedriver missbruksvård.

Under 2017 tillträdde vi den fastighet i Kista, Färöarna 6, som förvärvades under 2016.

Trafikverket föreslås sälja trafikcentraler till Specialfastigheter

Trafikverket blir sannolikt ny kund hos oss under 2018 då vi planerar att förvärva åtta fastigheter med trafikcentraler. Trafikverket har gjort bedömningen att Specialfastigheter kan driva fastigheterna effektivare och säkrare både när det gäller drift, underhåll och ombyggnationer.

Avyttringar

Den före detta kriminalvårdsanstalten Malmö centralfängelse såldes under året till Malmö allmännyttiga bostadsbolag MKB som avser att utveckla fastigheten med flera hundra nya bostäder. Det behövs fler bostäder i Sverige och fastigheten kan nu bli ett attraktivt bostadsområde.

Under året avyttrades den före detta anstalten Smälteryd i Sätilla till Marks kommun.

Då den verksamhet som bedrevs – räddningsskola – vid vår fastighet strax utanför Skövde lades ned och vi inte fann behov för annan säkerhetsverksamhet sålde vi fastigheten till Skövde kommun. Kommunen kan nu utveckla fastigheten för andra ändamål.

Fastigheternas marknadsvärde

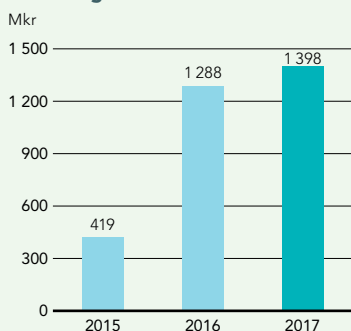
Marknadsvärdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har ökat betydligt de senaste åren och uppgick vid årsskiftet till 25 002 (22 999) Mkr. Det bedömda värdet har fastställts genom en intern värdering baserad på faktiska data avseende hyror och driftkostnader. Information om kalkylräntor, direktavkastningskrav och aktuella marknadshyror har stämts av med extern värderare. Periodens redovisade orealiserade värdeförändring uppgick till 832 (865) Mkr. För att kvalitetssäkra den interna värderingen har den stämts av mot en extern värdering av 48 (49) objekt, motsvarande 87 (82) procent av det totala värdet per den 31 december 2017. Skillnaden mellan extern och intern värdering uppgår till mindre än 3 (3) procent. Specialfastigheter har ett lägre värde än den externa värderingen.

Marknadsvärde
förvaltningsfastigheter

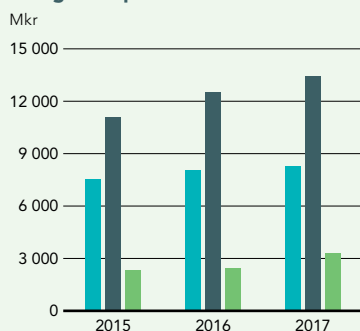
25

miljarder kronor

Investeringar inkl fastighetsförvärv

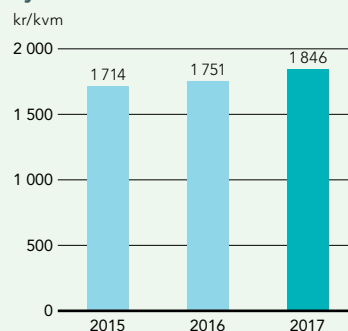


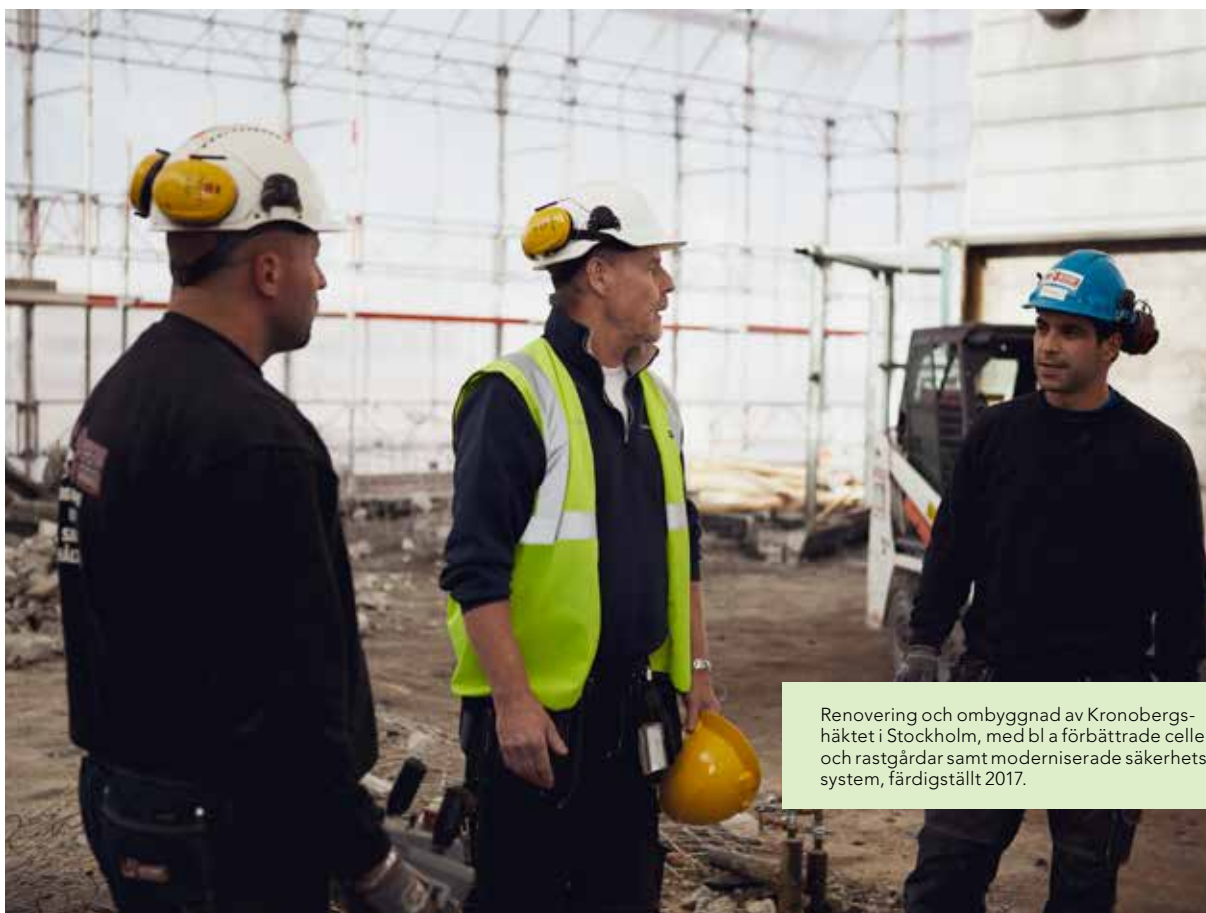
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter per affärsområde



■ Kriminalvård
■ Försvär och rättsväsende
■ Institutionsvård och övriga specialverksamheter

Totala hyresintäkter





Renovering och ombyggnad av Kronobergshäktet i Stockholm, med bl a förbättrade celler och rastgårdar samt moderniserade säkerhetssystem, färdigställt 2017.

Exempel på projekt 2017

Fastighet och kund

Tingsrätten i Lund

Kronobergshäktet i Stockholm

Nio anstalter inom Kriminalvården

Kriminalvården

SiS ungdomshem och missbruksvårdsanläggningar

Projekt/kundanpassning

Byggnation av ny tingsrätt i centrala Lund, beräknas stå klar till våren 2018.

Renovering och ombyggnad av Kronobergshäktet i Stockholm, med bl a förbättrade celler och rastgårdar samt moderniserade säkerhetssystem, färdigställt 2017.

Säkerhetshöjande åtgärder färdigställda 2017.

Ombyggnad av storkök på anstalten Kristianstad, färdigställt 2017. ROT-renovering av hus 7 på anstalten Hällby, klart 2017. ROT-renovering av hus 9 på anstalten Hällby, beräknas färdigställt i mitten av 2018. Ombyggnad av anstalten Kalmar, färdigställd 2017. Ny bro mellan Hinseberg och Frövi, färdigställd 2017.

Regeringen har under 2017 medgivit SiS att teckna hyresavtal avseende ungdomshemmen Johannisberg och Folåsa (boendeavdelningar), Ljungbacken (boendeavdelningar, idrott, skola) och Hässleholm (boendeavdelningar, skola, idrott, administrativa lokaler, kök). Folåsa och Ljungbacken hade byggstart under 2017, övriga två på nyåret 2018.

Under året färdigställde vi projekt vid ungdomshemmen Eknäs (ombyggnad administrativa lokaler, parkering och carport), Ljungaskog etapp 1 (boendeavdelning, idrottslokal och kök), Stigby (lastintag och parkering) samt parkeringar och carport vid Sundbo och Lövsta. 2017 påbörjade vi byggnationer vid LVM-hemmet Gudhem (boendeavdelningar, admin, förråd) och ungdomshemmet Fagared (mindre tillbyggnad av lokaler för "vård i enskildhet").

En trygg och hållbar förvaltning

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

Flexibilitet vid förändringar

En föränderlig verksamhet hos kunderna ställer höga krav på flexibilitet och lyhördhet hos oss. Ett exempel är att vi anpassar våra underhållsåtgärder efter hyresgästens möjligheter att ge oss tillträde till olika utrymmen. Under året har det fortsatt varit hög beläggning hos bland annat Statens institutionsstyrelse, vilket har inneburit att vi inte kunnat utföra underhåll som medför stängningar av boendeplatser i någon större omfattning.

Egen driftpersonal på alla orter

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

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 32–33.

Förbättrad dialog med kunderna

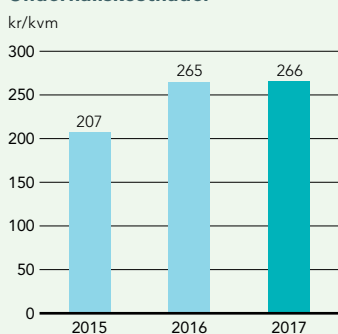
Den dagliga dialogen i vår löpande förvaltning ger oss värdefull information för planeringen. Många av våra kunder, exempelvis Kriminalvården och Statens institutionsstyrelse, har verksamhet på ett stort antal orter i Sverige. För att fånga upp hela verksamheten sker därför dialog och samverkan på olika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

Den kundmätning som genomfördes under vintern 2016/2017 visade att NKI gått ned från index 70 (vid senaste mätningen 2013) till 65. En analys av svaren pekar på att det huvudsakligen är dialogen kring service och underhåll samt återkoppling på utförda åtgärder som kunderna anser kan förbättras. Under året har vi därför genomfört en kundserviceutbildning med fokus på dialog för alla medarbetare inom förvaltningen. Vi har också haft gemensamma förvaltningskonferenser med både Kriminalvården och Statens institutionsstyrelse för att förbättra planeringen av kommande underhåll.

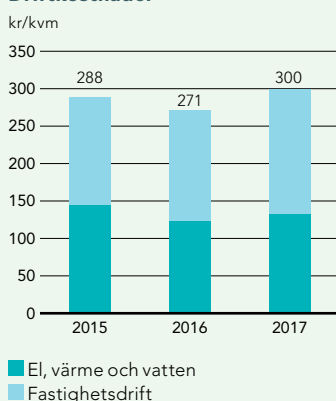
Långsiktig planering

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

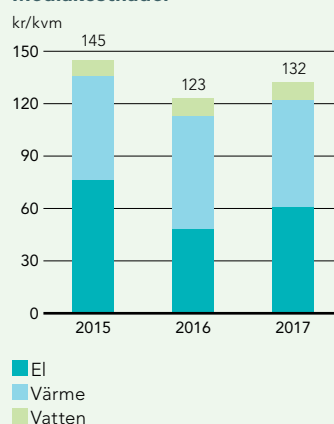
Underhållskostnader



Driftkostnader



Mediakostnader



Under året har vi även genomfört riskanalyser och handlingsplaner på fastighetsnivå för merparten av våra fastigheter. Arbetet med handlingsplanerna fortsätter under 2018.

Hög driftsäkerhet dygnet runt

Flera av våra fastigheter utgör en viktig samhällsfunktion. Hög driftsäkerhet, i många fall dygnet runt, är en förutsättning för att kundernas verksamheter ska kunna bedrivas tryggt och säkert. Robusta driftsystem, god planering och noggranna medarbetare med djup förståelse för såväl kundens behov som fastigheterna och deras tekniska installationer, är avgörande. Fastigheternas geografiska spridning ställer krav på att ständigt utveckla tekniska hjälpmedel, förvaltningssystem samt styr- och övervakningssystem. Digitaliseringen medför möjligheter till effektivisering men är samtidigt ett område där risken för intrång alltid måste beaktas. Informationssäkerhet är ett av Specialfastigheters prioriterade säkerhetsområden (läs mer på sid 24–25).

Nya effektivare fastighetssystem

Under året har vi arbetat intensivt med den fortsatta implementeringen av vårt nya fastighetssystem, som upphandlats i syfte att säkerställa ett effektivt och säkert stöd för planering, genomförande och uppföljning av driften. Systemet inkluderar bland annat nytt systemstöd för mediauppföljning, ärendehantering och planerat underhåll. De sista modulerna, underhållsplanering och ärendehantering, togs i drift i maj. Därefter har fokus varit att få fram de nya underhållsplanerna för de kommande två åren.

Hållbar förvaltning

Hållbar förvaltning inkluderar många olika aspekter, bland annat energianvändning, materialanvändning, hantering av miljöfarliga ämnen och biologisk mångfald. Fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel. Specialfastigheter använder miljödatabasen SundaHus för att kontrollera och följa upp att de material och ämnen som används i förvaltningen är så bra ur hälso- och miljösynpunkt som möjligt. Läs mer på sid 31.

Energianvändningen har stor påverkan på både driftkostnader och miljö. Optimering av driften och olika energinvesteringar analyseras av våra drifttekniker och förvaltningsingenjörer, i samråd med respektive fastighetsförvaltare. Energieffektiviseringar och översyn av energislag är ett prioriterat område där Specialfastigheter arbetar både internt och i samverkan med kund. Under året har gasanläggningarna vid våra fastigheter i Tygelsjö och Revinge gått över till biogas och vi har bytt till grön fjärrvärme på kriminalvårdsanstalterna Fosie och Kumla. Vid Tygelsjö har vi dessutom installerat solceller. Koldioxidutsläppen har under året minskat med 15,6 % jämfört med 2016. Läs mer på sid 30.

Arbetet med de gröna handlingsplanerna har fortsatt under 2017. 98 procent av avtalen med gröna bilagor har nu en handlingsplan som vi tagit fram gemensamt med kunden lokalt. Av denna framgår hur vi tillsammans ska arbeta för att minska miljöbelastningen och den är en stående punkt på de lokala hyresgästmötena. Minst en gång om året görs också en uppföljning och uppdatering av handlingsplanen.

Drift- och underhållskostnader

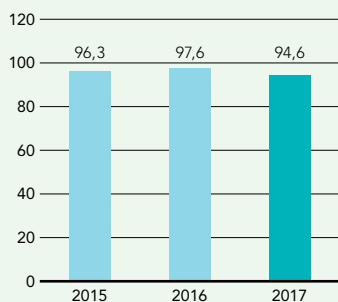
Huvuddelen av driftkostnaderna utgörs av el, värme och vatten. Samarbetet med våra kunder för att energieffektivisera och driftoptimera är därför centralt för att hålla nere kostnadsbasen. Våra underhållskostnader skiljer sig från många andra fastighetsbolags, då de oftast inbegriper inre underhåll och övriga säkerhetshöjande åtgärder. Driftkostnaderna för 2017 uppgick till 300 (271) och underhållskostnaderna till 266 (265) kronor per kvm. Ökningen av driftkostnaderna beror främst på ett skadestånd kopplat till ombyggnadsprojektet på Kronoberg samt en obudgeterad tomträttsavgäld på vår nya fastighet i Kista.

Radoninventering gjord

Hela vårt befintliga fastighetsbestånd är nu inventerat. Där vi haft förhöjda värden har vi vidtagit åtgärder och uppföljande mätningar har fortsatt under 2017. Alla eventuella åtgärder beräknas vara klara senast 2018.

Elanvändning

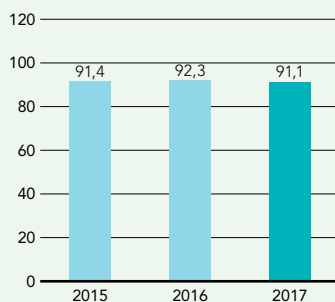
kWh/kvm Atemp



Användningen av el har minskat i våra fastigheter med 3,1 procent jämfört med föregående år. Vi har under året fortsatt jobba med att ersätta uttjänt belysning med LED och optimerat driften vilket har gett resultat.

Värmeanvändning

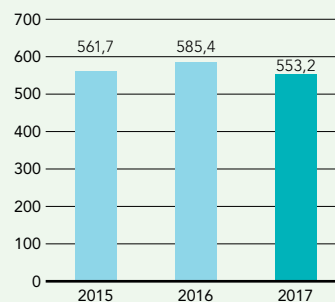
kWh/kvm Atemp



Användningen av värme i våra fastigheter har minskat med 1,3 procent jämfört med 2016. Vi har under året bytt uppvärmningsform till värmepump vid ett par fastigheter, samtidigt som vi har optimerat drifttider i våra tekniska installationer.

Vattenanvändning

l/kvm Atemp



Användningen av vatten har under året minskat med 5,5 procent. Detta beror till stor del på att användningen av vatten har minskat hos våra största kunder Kriminalvården och Statens institutionsstyrelse.

Vi är specialister på att bygga säkert

Många av våra kunder har behov av att utöka sin verksamhet eller bygga om. Vi har en egen projekt- och utvecklingsenhet som hanterar komplexa projekt vid våra fastigheter. Det sker i form av ny-, till- och ombyggnationer samt teknikupprustningar. Under 2017 har vår projektvolym ökat markant.

Specialfastigheter har valt att ha en egen projekt- och utvecklingsenhet, då vi som ägare av säkerhetsfastigheter har behov av egen kompetens inom området. Våra projektledare tillför värdefull kunskap från idé till färdigställande, och vi har dessutom specialister inom bygg, VVS, säkerhet, el, miljö, energi, fastighetsautomation och CAD/BIM. Enheten ska på ett affärsmässigt sätt tillgodose våra kunders behov av ändamålsenliga och säkra lokaler samt bidra till långsiktig utveckling av hållbara fastigheter. Under 2017 har vi påbörjat rekrytering för att även stärka kompetensen inom brandsäkerhet. Då vår projektvolym ökat markant och vi ser att ytterligare stora volymer kommer har vi arbetat intensivt med våra strategier för resursförsörjning av projekten. Vi kommunicerar löpande våra behov till branschen och har anställt ett antal medarbetare inom projektverksamheten.

Miljödatabas för hållbar materialanvändning

Specialfastigheter verkar i en materialintensiv bransch och ett systematiskt arbetssätt för hur vi väljer och använder material är en viktig del i vårt hållbarhetsarbete. I alla ny-, till- och ombyggnadsprojekt dokumenterar vi de material som används i en miljödatabas. Den hjälper oss bland annat att se om materialet innehåller hälso- och miljöfarliga ämnen. Databasen gör det även möjligt att enkelt få fram information om var material finns i våra byggnader, om det i framtiden skulle ifrågasättas. För material har vi högre krav än certifieringen Miljöbyggnad och vi dokumenterar även el-, ventilations-, rör- och styrsystem på komponentnivå. Vi styr våra leverantörer genom krav på materialval och på materialdokumentation. Vi kontrollerar också att avfallshantering sker utifrån de krav som ställs på oss. Läs mer om vår materialanvändning på sid 31.

Certifierbara byggnader

Vi försöker i möjligaste mån miljöcertifiera våra byggnader utifrån energi, inomhusmiljö och material. Då våra kunder har höga säkerhetskrav innebär det svårigheter för oss att slutföra sista steget i en certifiering, eftersom det krävs en granskning av en utomstående part och vi av säkerhetsskäl inte kan ge tillträde till all information om våra fastigheter. Därför har vi valt att arbeta utifrån att våra fastigheter ska vara certifierbara, och eventuell certifiering bestäms från fall till fall. Vi arbetar med certifieringssystemet Miljöbyggnad vid ny- och ombyggnation som om byggnaden skulle certifieras, men vi fullföljer normalt inte det sista steget för att få en oberoende parts granskning. Under 2017 har vår nya tingsrättsbyggnad i Lund preliminärt klassificerats enligt nivå Guld i certifieringssystemet Miljöbyggnad.

Projekt under 2017

Antalet pågående investeringsprojekt var vid årets slut 95 (86). Total investeringsvolym för pågående projekt har beräknats till 2 095 (1 364) Mkr, varav 1 169 Mkr har upparbetats per 2017-12-31. Av de 95 pågående projekten har 15 stycken en beräknad investering som överstiger 20 Mkr och motsvarar tillsammans cirka 87 procent av den pågående investeringsvolymen.

Affärsområde Kriminalvård

- På fastigheten Kronoberg i Stockholm startades under 2011 ett större projekt för verksamhetsanpassning och renovering av häktesdelen. Projektet färdigställdes 2017.
- På anstalten Hällby har under 2017 ombyggnation samt ROT-renovering av flera byggnader pågått. Arbetet kommer att fortsätta i etapper och pågå till 2019.
- På nio anstalter runt om i landet har säkerhetshöjande åtgärder genomförts och slutförts under året.
- Inom affärsområdet pågår flera utredningsprojekt, varav många ingår i Kriminalvårdens infrastrukturplan.

Affärsområde Försvar och rättsväsende

- Nyproduktion av ny tingsrätt åt Domstolsverket i Lund fortlöper enligt plan. Projektet omfattar cirka 10 560 kvm och byggnaden beräknas stå klart andra kvartalet 2018.
- Under året har Polisen påbörjat en översyn av sitt lokalbehov inom kvarteret Kronoberg, varför vi har tagit fram förslag på utbyggnader och förtätningar.

Affärsområde Institutionsvård och övriga specialverksamheter

- Flera utredningar gällande om-, till- och nybyggnadsprojekt pågår för att skapa långsiktiga och hållbara byggnader inom Statens institutionsstyrelses (SiS) verksamhet.
- Större om- och tillbyggnadsprojekt på fastigheten Bärby har färdigställts under 2017.
- Om-, till- och nybyggnadsprojekt har pågått vid fastigheterna Ljungaskog och Tysslinge. Dessa kommer att avslutas under 2018.
- Uppförande av typhus med två avdelningar vid fastigheterna i Folåsa, Johannisberg och Ljungbacken.
- Uppförande av typhus med en avdelning vid fastigheterna Ljungaskog, Björkbacken och Klarälvsgården.
- Större om- och tillbyggnad vid fastigheten i Hässleholm.

Pågående investeringsprojekt per 31 december 2017

Investeringsvolym, Mkr	Beräknad
Investeringsprojekt > 20 Mkr	1 832
Investeringsprojekt < 20 Mkr	263
Total investeringsvolym pågående projekt, Mkr	2 095

Tillkommande LOA/kvm	
Investeringsprojekt > 20 Mkr	26 747
Investeringsprojekt < 20 Mkr	353
Total tillkommande LOA/kvm pågående projekt	27 100

Investeringsprojekt per affärsområde



- Affärsområde Kriminalvård, 467 Mkr
- Affärsområde Försvar och rättsväsende, 527 Mkr
- Affärsområde Institutionsvård och övriga specialverksamheter, 1 101 Mkr

Totalt 2 095 Mkr

Pågående större investeringsprojekt 2017-12-31

Fastighetsnamn	Kund	Projektbeskrivning	Tillkommande yta, kvm
Kristallen 1	Domstolsverket	Byggnation av ny tingsrätt i Lund	10 560
Fridhem 9	SiS	Tillbyggnad av boende och skola vid Hässleholm ungdomshem	6 500
Kronoberg 18	Kriminalvården	Renovering och verksamhetsanpassning av häktet Kronoberg	563
Gräskärr 1:1	SiS	Tillbyggnad av boende och skola vid Ljungbacken ungdomshem	1 789
Grytnäs 2:1	SiS	Tillbyggnad av boende och skola vid Johannisberg ungdomshem	1 800
Funbo-Broby 1:3	SiS	Om- och nybyggnad av boende, administration och gemensamma ytor vid Bärby ungdomshem	1 885
Fåläsa 12:1	SiS	Tillbyggnad av boende vid Fåläsa ungdomshem	1 789
Gudhem 12:3	SiS	Om- och tillbyggnad av boende och gemensamma utrymmen vid LVM-hem Gudhemgården	292
Ljungaskog 15:28	SiS	Om- och tillbyggnad av boende- och utbildningslokaler samt nybyggnation av idrottslokal vid Ljungaskog ungdomshem	260
Tumbo-Berga 1:3, 1:5	Kriminalvården	Om- och tillbyggnad av byggnad 9 av kriminalvårdsanstalten Hällby	290
Kronoberg 18	Polismyndigheten	Ombyggnation kontor	0
Hall 4:4	SiS	Lokalanpassning (förändring från anstalt till institution) av Tysslinge ungdomshem	0
Ravelinen 1	Kriminalvården	Ombyggnation och brandåtgärder vid kriminalvårdsanstalten Kalmar	0
Brätte 1:2	SiS	Ombyggnad av boendeavdelningar och gemensamma utrymmen vid Brättegården ungdomshem	0
Bojan 2	Kriminalvården	Säkerhetshöjande åtgärder vid kriminalvårdsanstalten Haparanda	0



Kronoberg 18, häkte



Kristallen 1, ny tingsrätt i Lund



Kronoberg 18, Polismyndighetens kontor



Bojan 2, kriminalvårdsanstalten Haparanda



Funbo-Broby 1:3, Bärby ungdomshem



Hall 4:4, Tysslinge ungdomshem



Ravelinen 1, kriminalvårdsanstalten Kalmar



Brätte 1:2, Brättegården ungdomshem

Kommande projektvolym

Många av våra kunder har de senaste åren sett över sina organisationer och effektiviserat verksamheten. Flera av dem har flaggat för ett förändrat och ökande

lokalbehov. Högre krav på säkerhet, hos både befintliga och nya kunder, bidrar också till att vår projektvolym ökat betydligt under året och kommer att fortsätta öka de kommande fem åren.

Säkra fastigheter – säkra finanser

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

Året som gått

I november 2017 emitterade vi våra första gröna obligationer, en med fem års löptid med en volym på 500 Mkr nominellt och en med sju års löptid med en volym på 750 Mkr nominellt, totalt 1 250 Mkr. Intresset för obligationerna var så stort att de övertäckades. Vi bedömer att vi de kommande åren fortsätter att emittera gröna obligationer till ett värde av en miljard kronor per år. Likviden från emissionen sätts av på ett grönt konto och avräknas i takt med att projekt som uppfyller villkoren i vårt gröna ramverk upparbetas.

Under 2017 har upplåningen ökat på grund av förvärv och ökad projektvolym. Emissionsnivån på företagsobligationer har ökat från knappt 9,2 miljarder kronor till 10,9 miljarder kronor under 2017. På företagscertifikatsmarknaden har emissionsvolymen minskat från drygt 3 miljarder kronor till drygt 2,9 miljarder kronor.

Under året har vi placerat 1 miljard kronor i svenska säkerställda bostadsobligationer och använt dessa som säkerhet för banklån på repomarknaden. Detta har gett oss möjlighet till snabbare upplåning med kortare löptider och till negativ ränta då reporäntan är minus 0,50 procent.

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

Finansnettot uppgick till -73 (-79) Mkr. Den positiva förändringen beror till stor del på den låga marknadsräntan, men även på en positiv effekt av omräkning av valutalån om 45 (66) Mkr.

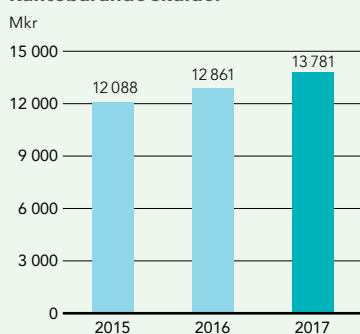
Värdet förändringar i derivatinstrument uppgick till -63 (-38) Mkr. Det beror framför allt på en starkare svensk krona mot den amerikanska dollarn som medför ett lägre realiserat marknadsvärde.

Utsikter för 2018

Riksbankens direktion beslutade vid sammanträdet i december att hålla kvar reporäntan oförändrad på minus 0,50 procent samt att förfall och kupongbetalningar i statsobligationsportföljen återinvesteras tills vidare. De räknar med att i långsam takt höja räntan först i mitten av 2018.

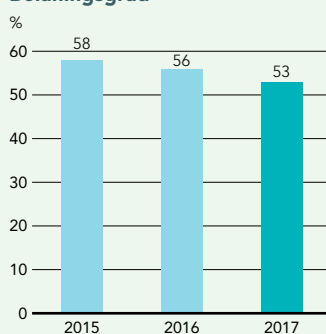
Riksbankens beslut kommer att medföra fortsatt låga räntor under de närmaste åren vilket Specialfastigheter får nytta av genom att hålla en fortsatt hög andel av vår räntebindning inom ett år. Centralbankernas expansiva penningpolitik med fortsatt köp av värdepapper under 2018 kommer medföra att likviditeten i marknaden blir hög, vilket Specialfastigheter får fördel av genom att finansiera oss på korta marknaden via företagscertifikat och repolån. Kreditspreadarna bör vara fortsatt låga genom den expansiva penningpolitiken vilket vi drar nytta av genom att emittera obligationer på medellång löptid. Bolaget planerar under de närmaste åren att emittera mellan två till tre miljarder på obligationsmarknaden, ungefär samma nivå som under de senaste åren.

Räntebärande skulder



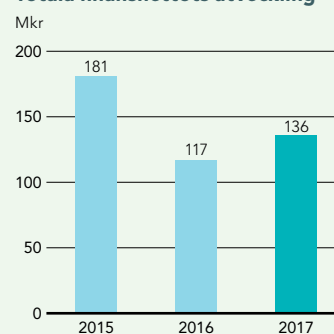
Räntebärande skulder har ökat under 2017 som en följd av förvärv och ökade investeringar.

Belåningsgrad



Belåningsgraden har minskat under 2017 eftersom fastighetsvärdet har stigit mer än skuldökningen.

Totala finansnettots utveckling



Det totala finansnettot är högre 2017 jämfört med 2016 på grund av större realiserade förluster på finansiella derivat.

Specialfastigheters finansverksamhet

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

Finansieringsverksamhetens mål är att:

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

Certifikatprogram

Bolaget har sedan 1999 ett företagscertifikatprogram på den svenska marknaden med en ram på 5 miljarder kronor. Per 2017-12-31 var programmet utnyttjat med 2,9 miljarder kronor.

Obligationsprogram

På den svenska kapitalmarknaden emitterar bolaget obligationer utgivna i svenska kronor eller euro under ett MTN-program med en löptid om ett år eller längre. Programmet har en total ram om 13 miljarder kronor eller motsvarande i euro. Vid årsskiftet var 10,3 (9,2) miljarder kronor utnyttjat. Utöver den svenska marknaden har Specialfastigheter två utestående obligationer på den europeiska marknaden på 50 miljoner US dollar. Ränte- och valutaderivat upptogs samtidigt vilket innebär att valutarisken är neutraliserad.

Vi minskar finansieringsrisken genom att sprida kapitalbindningen på olika år och genom kreditlöften, som täcker de närmaste årens förfall av certifikat och obligationer. Volymen för kreditlöfterna är på sammanlagt 4 750 Mkr.

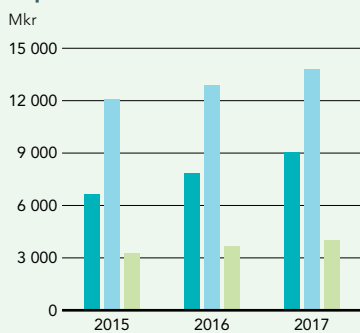
Ägarklausul

Specialfastigheters marknadsprogram och kreditlöften innehåller en ägarklausul, vilket stärker långivarnas ställning. Klausulen innebär att långgivare har rätt att förtidsinlösa lån om statens ägarandel skulle understiga 100 procent.

Pantbrev

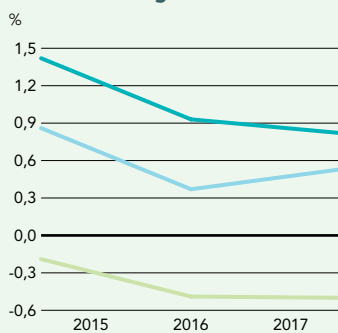
Inga pantbrev är ställda som säkerhet för några skuldförbindelser.

Kapitalstruktur



Eget kapital
Räntebärande skulder
Övriga skulder
Egna kapitalet ökade under 2017 som en följd av årets resultat.

Ränteutveckling



Specialfastigheter snittränta
5-årig bostadsobligation
3 mån Stibor

Obligationsemissioner under 2017

Löptid	Belopp, Mkr
5 år	500
5 år	500
5 år	350
5 år	500
7 år	750

Styrning av vår verksamhet

Att ta ansvar i hela värdekedjan och styra verksamheten på ett effektivt sätt är avgörande för våra möjligheter att skapa värde. Med långsiktighet och samverkan i fokus styr vi verksamheten för att öka affärsnyttan för våra kunder, ägare och andra intressenter. Viktiga hållbarhetsfrågor och riskhantering är integrerade i allt vårt arbete. Vägledande för vår riskhantering är den internationella standarden för riskhantering, ISO 31000:2009. Vi följer Svensk kod för bolagsstyrning och som statligt ägt företag strävar vi alltid efter att agera föredömligt. Vårt hållbarhetsarbete rapporteras enligt Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer.

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.

Process för hantering av risker



Utöver de affärsmöjligheter som kan finnas i en risk 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 affärsplanearbete, där verksamhetens företagsövergripande risker identifieras, både utifrån de konsekvenser de kan få för Specialfastigheter och för vår omvärld. Specialfastigheters riskhantering utgår från standarden för riskhantering, ISO 31000:2009.

För varje identifierad risk görs en bedömning av sannolikhet och konsekvens för att få fram en risknivå. Därefter tar vi fram en handlingsplan med förslag på åtgärd, tidplan och ansvarsfördelning. Till sist görs en analys av vilken effektivitet vi har för att hantera den identifierade risken. Vi delar in våra risker i fem riskkategorier: affärsrelaterade, legala, miljörelaterade, operativa samt finansiella. Den enda risken med mycket hög risknivå är Klimatförändringar. För våra finansiella risker är risknivån mestadels medelhög. Vi har en bra eller mycket bra effektivitet i hanteringen som under 2017 har förbättrats för bland annat riskerna Kursförlust på köpt bostadsobligation och Redovisningsrisk. Vårt omfattande arbete med materialanvändning har lett till bättre effektivitet även för risken Användning av miljö- och hälsofarliga material. Vi har sänkt vår risknivå för risken Brist på kompetens idag och i framtiden, vilket är ett resultat av vårt arbete med aktiv kompetensförsörjning.

Styrelsen följer upp identifierade risker en gång per år. De företagsövergripande riskerna följs även upp två gånger per år vid ledningens genomgång. För större projekt görs särskilda riskanalyser.

Riskmatris



Siffrorna anger specifika risker som finns beskrivna på sid 46–48. Rutans färg anger risknivå och färgen i cirkeln anger vår bedömda effektivitetsnivå.

Vår ambition är att ständigt förbättra riskhanteringen. Vi arbetar aktivt med detta och vi kan se att effektiviteten har ökat jämfört med föregående år. Under 2017 har vi utvecklat vår process för riskhantering och under 2018 kommer vi ta detta ett steg längre genom att fortsätta förtydliga och förankra metodik och system för riskanalyser.

Affärsrelaterade risker

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

Risk	Hantering och kontrollmoment	Riskbedömning	
		Riskenivå	Effektivitetsnivå
1 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 flera av våra kunder sker därför ett ständigt arbete med att hitta goda lösningar som ger bästa totaleffektivitet. Under 2017 har vi ökat vår projektvolym genom utveckling av egna fastigheter men även fortsatt att renodla beståndet genom att avyttra fastigheter som inte lämpar sig för kunder med krav på säkerhet. Vi har även fortsatt att stärka vår unika kompetens inom säkerhetsområdet.	 Medelhög	 Bra
2 Ifrågasättande av trovärdighet	Vår värdegrund, uppförandekod och ansvarskod leder oss i vardagen. Vi har ett strukturerat inköpsystem och följer lagen om offentlig upphandling. Ett visselblåsarssystem och ett incidentrapporteringssystem ska kunna fånga upp avvikelser och utifrån det ska verksamheten utvecklas. Riktlinjer för att möta insider- och infiltrationshot har tagits fram, då kunskapen om detta är viktig för ett trovärdigt och effektivt säkerhetsarbete.	 Medelhög	 Mycket bra
3 Brist på ändamålsenliga lokaler	Vi arbetar nära våra kunder för att kunna följa deras behov idag och i framtiden. Vi har en ständig omvärldsbevakning av vad som sker på marknaden och inom lagar och regelverk. I förvaltningsplanerna inkluderas hur våra lokaler kan underhållas och moderniseras. Vi har sett över underhållsprocessen och kommer under 2018 fortsatt att prioritera arbetet med underhåll.	 Medelhög	 Bra
4 Utebliven önskad projektleverans	Vi arbetar strukturerat och gör riskbedömningar av projekten. Projektgenomgångar säkrar god styrning och uppföljning av projekten så att de håller beslutad kostnad, tid, omfattning och kvalitet. Produktionskostnadsrisk begränsas i största möjliga mån avtalsmässigt i förhållande till såväl entreprenör som hyresgäst. Nära dialog förs i ett tidigt skede mellan projektenheten och inköpsenheten inför upphandling av konsulter och entreprenörer. Vår projektenhet har förstärkts med fler biträdande projektledare under 2017 och en chef för projektgruppen i början av 2018. Ett nytt projektstyrningsverktyg kommer att implementeras under 2018.	 Hög	 Bra
5 Brist på rätt kompetens idag och i framtiden	För att inte tappa viktig kompetens och erfarenhet planerar vi för ersättningsrekryteringar. Under 2017 genomfördes ett antal kompetenskartläggningar i syfte att planera rätt kompetensutveckling för våra medarbetare. Vi har också gjort en successionsplanering för nyckelmedarbetare. Vi fortsätter även arbetet med att stärka vårt arbetsgivarvarumärke. Vi utvecklar oss som beställare och köper kompetens som inte är kritisk för kärnverksamheten av externa konsulter och entreprenörer.	 Medelhög	 Bra
6 Korruptionsrisk	Vi har en ansvarskod för leverantörer och en intern uppförandekod. Utbildningar för beställare genomförs löpande i syfte att skapa kunskap om och förståelse kring etik för att på så sätt motverka korruption. Vi har förbättrat våra processer för revision och uppföljning av leverantörer och avtal (se även risk 13). Vi har även en visselblåsarfunktion. Vi har nolltolerans mot korruption, vilket också är ett av våra övergripande strategiska mål.	 Hög	 Bra
7 Sjunkande marknadsvärde på fastigheterna	En hög rating och en mycket stark balansräkning klarar en marknadsnedgång. För att behålla våra kunder och värdet på våra fastigheter utarbetar vi för varje fastighet en långsiktig fastighetsutvecklings- och förvaltningsplan som vi löpande följer upp. Planeringen av underhållsåtgärder och investeringar sker i nära samråd med kunderna. Det finns en risk att underhållet skjuts upp om kunderna inte ger oss tillgång till lokalerna för underhållsåtgärder med följd att fastigheternas skick försämrar. Under 2017 har vi genomfört riskanalyser för fastigheterna som underlag för kontinuitetsplaner.	 Medelhög	 Bra

Legala risker

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

Risk	Hantering och kontrollmoment	Riskbedömning	
		Riskenivå	Effektivitetsnivå
8 Brist i fastighetsägaransvaret	Vi ser kontinuerligt över behovet av kompetens- och kunskapsförstärkning och erbjuder utbildningar för att försäkra oss om att våra medarbetare förstår vad fastighetsägaransvaret innebär. Vi håller oss informerade om förändringar inom lagområdet för att säkerställa efterlevnad av aktuella lagkrav.	 Hög	 Acceptabel

Miljörelaterade risker

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

Risk	Hantering och kontrollmoment	Riskbedömning	
		Riskenivå	Effektivitetsnivå
9 Användning av miljö- och hälsofarliga material	För att säkerställa att vi inte av okunskap bygger in farligt material i våra byggnader eller använder sådant i verksamheten, har vi tydliga riktlinjer och en miljöstrategi som bevakar att vi inom bolaget har rätt kunskap och att vi gör bedömningar i varje byggprojekt kring ämnens miljö- och hälsofarlighet i ingående delar av valda byggprodukter. Allt material som ingår i en byggnad ska dokumenteras i en databas så att vi i framtiden vet vilka material som använts. Här har vi valt att gå längre än vad Miljöbyggnad kräver när det gäller kraven för vilka material som ska registreras, eftersom vi vill arbeta med frågan så proaktivt som möjligt utifrån ett försiktighetsperspektiv. Vi har valt att även sätta mål för materialanvändningen.	 Medelhög	 Mycket bra
10 Klimatförändringar	Klimatförändringarna innebär en höjning av utetemperatur, höjda vattennivåer och mer extrema vädersituationer i form av häftig nederbörd samt kraftiga vindar. Vi reducerar vår klimatbelastning genom att ha ambitiösa mål för minskade koldioxidutsläpp, främst genom effektivare energianvändning. Fastigheter som ligger i farozonen för eventuella konsekvenser av klimatförändringarna hanteras genom förebyggande åtgärder. Exempel på sådana är redundans för el, värme och kyla men också byggnadernas klimat- och fuktskydd.	 Mycket hög	 Bra

Operativa risker

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

Risk	Hantering och kontrollmoment	Riskbedömning	
		Riskenivå	Effektivitetsnivå
11 Fysisk och/eller psykosocial skada på medarbetare	Vi har ständigt säkerhet för våra kunder och medarbetare i fokus. För att försäkra oss om att våra medarbetare klarar av olika situationer har vi under 2017 utbildat drifttekniker, förvaltare och projektledare i hantering av hot och våld i arbetslivet och i systematiskt brandskyddsarbete. Vi har även genomfört brandutbildning på våra lokalkontor (några medarbetare genomför utbildningen i början av 2018). Det finns idag en relativt hög medvetenhet kring denna risk. Kunden ska i många fall tillhandahålla larm och ledsagning enligt avtal. Under 2017 har en app för ensamarbete utvärderats och använts på flera håll. Ytterligare utredning pågår av andra stöd för ensamarbete. Vi ger även medarbetare möjlighet till stöd av väktare om behov skulle uppstå.	 Hög	 Bra
12 Förlust av konfidentiell information	Vårt ledningssystem för informationssäkerhet är certifierat enligt ISO/IEC 27001:2013 och syftar till att säkerställa bästa möjliga förutsättningar för att skydda våra egna och våra kunders informationstillgångar. Certifikatet som förnyades i maj 2015 kommer att bli föremål för förnyelse under 2018. Vi har en interaktiv informationssäkerhetsutbildning som är obligatorisk för all personal. Vi följer den snabba utvecklingen när det gäller hot mot IT-miljön genom att analysera och bedöma hot och sårbarheter och ta fram skyddsåtgärder utifrån det.	 Hög	 Mycket bra
13 Attraherar inte rätt leverantörer	Vi strävar ständigt efter att vara en tydlig kravställare och utveckla en hållbar och effektiv leverantörskedja. Vår inköpsprocess är väl implementerad och följer upp avtalstäckning och avtalstrohet. Under 2017 har vi genomfört ett antal revisioner med inriktning på miljökrav samt skickat ut en enkät för självskattning med fokus på etiska och sociala krav till samtliga leverantörer som accepterat vår ansvarskod. Under 2017 har vi fortsatt med självskattningar och bearbetat resultaten av dessa. Vi har även genomfört fyra stycken på-plats-revisioner där resultatet i självskattningen i vissa fall påkallat det.	 Medelhög	 Bra

Finansiella risker

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

Risk	Hantering och kontrollmoment	Riskbedömning	
		Riskenivå	Effektivitetsnivå
14 Avsaknad av finansiering	Finansieringsrisken är en av de viktigaste finansiella riskerna för oss att hantera. Vår målsättning är att säkerställa tillgång till det lånekapital som krävs för att driva vår verksamhet och samtidigt beakta totalkostnaden för den finansiering och de kreditlöften som krävs för uppfyllande av vår finanspolicy. I syfte att begränsa finansieringsrisken ska vi eftersträva krediter med lång löptid och en jämn förfallostruktur av befintliga lån. Huvuddelen av finansieringen sker på den svenska kapitalmarknaden men emissioner sker även på internationella kapitalmarknader när det är lämpligt ur ett totalkostnads- och diversifieringssyfte. För att ytterligare begränsa finansieringsrisken finns outnyttjade backupfaciliteter och kontokrediter om 4 750 (4 736) Mkr per 2017-12-31. Detta belopp täcker upp knappt ett och ett halvt års förfall av utstående företagscertifikat och obligationer. Kapitalbindningstiden 2017-12-31 var 3,4 (3,6) år. Med hänsyn tagen till garanterade outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 4,3 (4,0) år.	 Låg	 Mycket bra
15 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 resultateffekt åt andra hållet vilket eliminerar kursvinst/-förlust. Om kursförändringen beror på förändrad kreditspread på bostadsobligationen ger detta ingen resultateffekt på ränteswappen. Då sker resultatförändringen bara på bostadsobligationen. De bostadsobligationer som vi köper har bästa kreditvärdighet och är likvida.	 Medelhög	 Mycket bra
16 Kredit- och motpartsrisk	För att minska kreditrisken är placeringar endast tillåtna i värdepapper med hög kreditvärdighet. 2017-12-31 har placeringar gjorts i åtta säkerställda svenska bostadsobligationer på sammanlagt 1 000 Mkr i nominellt värde. Motpartsrisken för derivat minskas genom att vi har avtal om att netta tillgångar mot skulder med motparter som derivataffärer görs med. För att ytterligare minska motpartsrisken kan Specialfastigheter ingå avtal som reglerar hanteringen av säkerheter ställda för netto-marknadsvärdet. Bolagets motpartsrisk i derivatkontrakt uppgick till 57 (90) Mkr per 2017-12-31, vilket motsvarar den sammanlagda fordran på realiserade derivat med positiva värden. Vi har per 2017-12-31 erhållit 0 (0) i deposition från våra motparter som kan användas om motparten inte kan fullfölja sina åtaganden.	 Låg	 Mycket bra
17 Värdeförändring 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. Omräkning till svenska kronor görs till noterad kurs på bokslutsdagen. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde. Vid bokslutstillfället uppgick värdeförändringen i räntederivatinstrument till -63 (-38) Mkr. Förlust eller vinst är dock realiserad så länge derivaten inte avslutas i förtid.	 Medelhög	 Mycket bra
18 Valutarisker	Enligt vår finanspolicy ska exponeringar kurssäkras om de överstiger motvärdet 5 Mkr. Exponeringar under 5 Mkr kan säkras efter bedömning av riskläge och kostnad för försäkring. Kurssäkringen sker genom användning av finansiella derivat, vilka ska värderas och redovisas till verkligt värde. Effekterna av värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen under "Värdeförändring finansiella instrument realiserade". Skulden i utländsk valuta omräknas vid bokslutstidpunkten till balansdagens valutakurs och effekten av dessa förändringar redovisas i finansnettot.	 Medelhög	 Mycket bra
19 Ränterisk	Utöver avsaknad av finansiering utgör ränterisk den viktigaste av de finansiella riskerna. Vår målsättning med ränteriskhanteringen är att erhålla en låg räntekostnad över tid, samtidigt som ränteprofilen anpassas mot underliggande affärsförutsättningar. I syfte att hantera räntekostnaden och ränterisken utvärderar vi kontinuerligt befintlig skuldportfölj inklusive derivat mot aktuell räntekurva på marknaden. Vi söker efter den ränteprofil som anses lämplig med hänsyn till totalkostnad, kommersiella förutsättningar och gällande affärsplan. Att aktivt gå in och ut ur positioner enbart i syfte att tjäna pengar, så kallad trading, är inte tillåtet. Specialfastigheters ränteprofil regleras i finanspolicy genom att andelen ränteförfall inom 12 månader begränsas till att maximalt utgöra 70 procent av låneportföljen netto. Den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga i intervallet 1–5 år. 2017-12-31 var räntebindningstiden 3,2 (2,6) år.	 Medelhög	 Mycket bra
20 Redovisningsrisk	För oss är det viktigt att en korrekt bild visas av vår verksamhet och finansiella ställning. Specialfastigheter har en väl fungerande internkontroll. Vårt ledningssystem visar vårt arbetssätt i tydliga processer och har styrande dokument länkade till respektive process. Vi utför årligen flera internrevisioner av olika processer för att säkerställa god internkontroll. Vi har ständigt omvärldsbevakning inom de olika regelverken och för att säkerställa en riktig finansiell rapportering följer vi de ändringar och revideringar som sker inom regelverket IFRS. De olika "koder" som arbetas fram för bolagsstyrning har också stor påverkan på Specialfastigheter, då vi som statligt ägt bolag ska vara transparenta och ett föredöme inom många områden.	 Medelhög	 Mycket bra
21 Skatter och avgifter	Förändringar som sker i regelverken för skatter och avgifter inverkar direkt på vårt ekonomiska resultat. För att säkerställa att vi inte har en felaktig skatte- och momshantering följer vi utvecklingen av lagar och praxis. Det gäller främst förändringar inom fastighets-, bolags-, mervärdes- och inkomstskatt. Vi tar alltid experthjälp vid svåra frågor inom detta område och kvalitetssäkrar vår inkomstskatteberäkning med hjälp av extern expertis.	 Medelhög	 Mycket 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	16,1
Fastighetsdrift och media exklusive el	+/- 1 procentenhet	3,9
Underhållskostnader ¹	+/- 1 procentenhet	2,9
Ränta	+/- 1 procentenhet	45,6
Marknadsräntor, derivatinstrument ²	+/- 1 procentenhet	24,9
Kursförändring på köpt bostadsobligation ³	+/- 1 procentenhet	30,4
Kalkylränta ⁴	+ 0,25 procentenhet	-314
Kalkylränta ⁴	- 0,25 procentenhet	324
Direktavkastning ⁴	+ 0,25 procentenhet	-584
Direktavkastning ⁴	- 0,25 procentenhet	643

1) Inkluderar aktiverat underhåll enligt IFRS.

2) Resultatpåverkan avser värdeförändring derivatinstrument.

3) Resultatpåverkan avser momentell förändring på placerade bostadsobligationer per 2017-12-31 med en nominell volym på 1 000 Mkr.

4) Resultatpåverkan avser värdeförändring förvaltningsfastigheter.



Kriminalvårdsanstalten Hinseberg, Frövi

Hållbarhetsredovisning enligt GRI

Specialfastigheters hållbarhetsredovisning är integrerad i årsredovisningen och hållbarhetsinformationen som berör 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 nivå Core för hållbarhetsrapportering, samt GRI:s sektorspecifika tillägg för Bygg och Fastighet. Utifrån företagets strategier och mål, vår faktiska påverkan och förväntningar och intressen från våra intressenter har Specialfastigheter valt att redovisa tio hållbarhetsområden (elva GRI-topics) som är väsentliga och relevanta för oss och för våra intressenter. Valda hållbarhetsområden och indikatorer för GRI framgår av innehållsförteckningen enligt GRI på sid 52. Då hållbarhetsredovisningen är en integrerad del av årsredovisningen återfinns hållbarhetsinformationen i olika avsnitt i främst framvagnen.

Hållbarhetsredovisningen omfattar hela bolaget inklusive våra dotterbolag och gäller helåret 2017. Organisationen är inte uppdelad i regioner. Hållbarhetsredovisningen följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. Senaste hållbarhetsredovisning publicerades i årsredovisning 2016 den 23 mars 2017. Redovisningen är kontrollerad internt samt översiktligt granskad och bestyrkt av extern auktoriserad revisor.

Inga väsentliga förändringar har gjorts för information lämnad i 2016 års redovisning. Däremot redovisar Specialfastigheter i årsredovisning 2017 två nya väsentliga hållbarhetsområden med tillhörande indikatorer. Då GRI:s indikatorer för material inte passar oss utifrån hur vi arbetar, mäter och sätter mål inom området material, har vi valt att konstruera en egen indikator som mäter materialval. Två hållbarhetsområden har också utgått sedan förra årsredovisningen. 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 2017 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) och därefter beräknas ett medelvärde av arean för året totalt. Vi har också uppdaterat redovisningen med ett nytt mediaslag, biogas.

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



SiS ungdomshem Rebecka, Ekerö

Specialfastigheters styrning av hållbarhetsarbetet

Ytterst ansvarig för hållbarhetsstyrningen är Specialfastigheters styrelse. I ledningen har vd det övergripande ansvaret, men varje chef ansvarar för att hållbarheten är integrerad i den ordinarie verksamheten. Alla chefer och medarbetare i organisationen har ett ansvar att följa de policyer och riktlinjer som gäller. Vd ansvarar för att erforderliga resurser finns för att

genomföra det hållbarhetsarbete som företaget åtagit sig.

I tabellen redovisas Specialfastigheters styrning av hållbarhetsområdena. Statens ägarpolicy, hållbarhetspolicy, 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 2017
Ekonomiskt resultat	Ekonomiska mål Finanspolicy Insiderpolicy Marknadsplan	Delårsrapporter/ bokslutskommuniké Årsredovisning	Vd CFO	Mål: Justerad avkastning på eget kapital 8 % Utfall: 13,2 %
Säkerhet	Övergripande säkerhetspolicy Informationssäkerhetspolicy Säkerhetsskyddsavtal Riktlinje fysiskt skydd Riktlinje information om incidentrapportering Riktlinje för att möta insider- och infiltrationshot ISO 27001	Ledningens genomgång Löpande säkerhetsuppföljningar Löpande riskanalyser Incidentrapportering	Vd Ledningsgruppen Säkerhetschefen Chef projekt och utveckling	Mål: Ingen form av korruption, givande eller tagande av muta Utfall: 0 fall
Kundnöjdhet	Förvaltningsplan per fastighet Marknadsplan	NKI Kunddialog	Vd Affärschef Förvaltningschef Affärsområdeschefer	Mål: NKI 67 (2018) Utfall: NKI 65 (dec. 2016)
Arbetsmiljö	Riktlinjer för fysisk, organisatorisk och social arbetsmiljö Riktlinje för hantering av missbrukspåslag Instruktion handlingsplan vid kränkande särbehandling Likabehandlingsplan Arbetsmiljölagen Arbetsbetslagen Semesterlagen	Organisationsanalys Uppföljning av nyttjande av företagshälsöversikt Mätning av sjukfrånvaron Incidentrapporteringssystem Riskanalys mänskliga rättigheter	Vd Chefer HR-chef Säkerhetschef Arbetsmiljökommitté Likabehandlingskommitté	Mål: Alla medarbetare har utvecklingsplan kopplad till kompetensinventering Utfall: 68 %
Leverantörsbedömningar avseende miljö och sociala förhållanden	Inköpspolicy Ansvarskod för leverantörer Inköpsavtal	Revisioner Självskattning Visselblåsarssystem Implementerings-/uppföljningsmöten Riskanalys mänskliga rättigheter	Chef Inköp, IT, Kvalitet Chefer	Mål: Avtalstrohet 90 % Utfall: 91 %
Antikorrupption	Uppförandekod Inköpspolicy Ansvarskod för leverantörer Säkerhetspolicy Delegeringsordning	Visselblåsarssystem Granskningar genomförda av interncontroller	Vd Chefer	Mål: Ingen form av korruption, givande eller tagande av muta Utfall: 0 fall
Utsläpp	Energi- och miljöstrategiska mål	Delårsrapporter/ bokslutskommuniké Årsredovisning Mediauppföljning	Chef projekt och utveckling	Mål: Minskade koldioxidutsläpp med 35 % (jämfört med basår 2012) Utfall: Minskning med 47 %
Energi	Energi- och miljöstrategiska mål Ekonomiska mål Finanspolicy	Delårsrapporter/ bokslutskommuniké Årsredovisning Mediauppföljning	Chef projekt och utveckling	Mål: Energianvändning max 195,6 kWh/kvm Utfall: 199,4 kWh/kvm
Material	Miljöprogrammall för byggprojekt	Revisioner Slutdokumentation i SundaHus databas	Chef projekt och utveckling Förvaltningschef	Mål: Andelen bra miljöklassade material i produktionen ska öka till 80 % Utfall: 81,5 %
Mångfald och jämställdhet	Uppförandekod Likabehandlingsplan Diskrimineringslagen	Mätning av nyckeltal för mångfald och jämställdhet Lönekartläggning Organisationsanalys Kartläggning av bolaget i workshops, verktyg Växthuset	Chefer HR-chef Likabehandlingskommitté	Mål: Öka andel medarbetare med utländsk bakgrund till 10 % Utfall: 10 %

Innehållsförteckning enligt GRI

Innehålls- förteckning enligt GRI	Indikator	Sida	Global Compact- princip
ALLMÄNNA STANDARDUPPLYSNINGAR			
GRI 102: Allmänna standardupplysningar			
Organisationsprofil			
102-1	Organisationens namn	59	
102-2	Varumärken, produkter och tjänster	2	
102-3	Lokalisering av huvudkontor	2	
102-4	Länder där organisationen är verksam	12	
102-5	Ägarstruktur och företagsform	3, 59	
102-6	Marknader där organisationen är verksam	3, 12	
102-7	Organisationens storlek	2	
102-8	Information om anställda	53	
102-9	Organisationens leverantörskedja	27-29	
102-10	Väsentliga förändringar i organisationen eller leverantörskedjan under redovisningsperioden	27-29, 50	
102-11	Försiktighetsprincipen	30, 31	7
102-12	Medlemskap i externa hållbarhetsinitiativ	53	
102-13	Medlemskap i organisationer/nätverk	53	
Strategi			
102-14	Uttalande från vd	4, 5	
Etik och integritet			
102-16	Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	1, 51	
Bolagsstyrning			
102-18	Bolagsstyrning	59-65	
Intressentrelationer			
102-40	Intressentgrupper	18	
102-41	Kollektivtval	53	3
102-42	Identifiering och val av intressenter	19	
102-43	Dialog och aktiviteter med intressenter	19	
102-44	Viktiga frågor som har lyfts via dialog med intressenter och hur organisationen har följt upp frågorna	18, 19	
Rapportprofil			
102-45	Organisationsstruktur	60	
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll och avgränsning för aspekterna	19	
102-47	Identifierade väsentliga aspekter	19, 52	
102-48	Effekt och orsak till eventuella revideringar av information som ingår i tidigare redovisningar	50	
102-49	Väsentliga förändringar från tidigare redovisningsperioder vad gäller omfattning och aspekternas avgränsningar	50	
102-50	Redovisningsperiod	50	
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen	50	
102-52	Redovisningscykel	50	
102-53	Kontaktperson för rapporten	50	
102-54	Val av rapporteringsnivå	50	
102-55	GRI index	52	
102-56	Extern bestyrkande	58	
VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSOMRÅDEN			
Ekonomiskt resultat			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	27, 54	
103-2	Styrning	51	
103-3	Uppföljning och utvärdering	51	
GRI 201: Ekonomiskt resultat			
201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	54	
Antikorruption			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	25, 54	
103-2	Styrning	51	
103-3	Uppföljning och utvärdering	51	
GRI 205: Antikorruption			
205-3	Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	25	10
Material			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	31, 54	
103-2	Styrning	30, 31, 51	
103-3	Uppföljning och utvärdering	51	

Innehålls- förteckning enligt GRI	Indikator	Sida	Global Compact- princip
Material, forts			
GRI 301: Material			
	Andel A- och B-klassade material registrerade i SundaHus databas (egen indikator)	31	7, 8
Energi			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	30, 54	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	30, 51	
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	51	
GRI 302: Energi			
302-1	Energianvändning i den egna organisationen	55	8
CRE-1	Användning av energi i byggnader	31	
Utsläpp			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	30, 54	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	30, 51	
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	51	
GRI 305: Utsläpp			
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	55	
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	55	8
CRE-3	Utsläpp av växthusgaser från byggnader	30	
Leverantörsbedömningar avseende miljö			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	28, 54	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	51	
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	28, 29, 51	
GRI 308: Leverantörsbedömningar avseende miljö			
308-1	Andel nya leverantörsavtal som bedömts utifrån miljökriterier	28, 29	8, 9
Arbetsmiljö (hälsa och säkerhet)			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	32, 33, 54	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	51	
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	51	
GRI 403: Arbetsmiljö (hälsa och säkerhet)			
403-2	Typ och omfattning av arbetsrelaterade sjukdomar och olyckor, sjukfrånvaro samt arbetsrelaterade dödsolyckor	55, 56	1
Mångfald och lika möjligheter			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	32, 54	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	51	
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	51	
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter			
405-1	Mångfald i styrande organ och bland medarbetare	32, 56, 57	1, 6
Leverantörsbedömningar avseende sociala kriterier			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	28, 54	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	51	
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	28, 29, 51	
GRI 414: Leverantörsbedömningar avseende sociala kriterier			
414-1	Andel nya leverantörsavtal som bedömts utifrån sociala kriterier	28, 29	1-6
Säkerhet (företagsspecifikt område)			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	24, 25, 54	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	51	
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	51	
Säkerhet (företagsspecifikt område)			
	Kvalitativ beskrivning	24, 25	
Kundnöjdhet (företagsspecifikt område)			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	23, 54	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	51	
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	51	
Kundnöjdhet (företagsspecifikt område)			
	Kundnöjdhetsindex	38	

GRI – allmänna standardupplysningar och väsentliga hållbarhetsområden

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

GRI 102-8 Total personalstyrka

Könsfördelning tillsvidareanställda och visstidsanställda

Totalt antal anställda	2015	2016	2017
Kvinnor	38 (29,7 %)	39 (29,8 %)	42 (29,2 %)
Män	90 (70,3 %)	92 (70,2 %)	102 (70,8 %)
Totalt	128	131	144
Totalt antal visstidsanställda	2015	2016	2017
Kvinnor	2	0	3
Män	1	0	1
Totalt	3	0	4

Samtliga siffror är hämtade 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 resurserna 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

Fossilfritt Sverige	Medlem
BELOK	Medlem
GreenChain	Medlem
NMC (Nätverket för hållbart näringsliv)	Medlem
NSD (Näringslivets säkerhetsdelegation)	Medlem

GRI 102-13 Medlemskap i organisationer/nätverk

Organisation	Typ av deltagande
ASIS International Sweden (American Society for Industrial Security)	Medlem
BIM Alliance	Medlem
Byggherrarna	Medlem
	Medlem i etiska rådet
Inköpsnätverk (Specialfastigheter, Akademiska Hus, Jernhusen)	Medlem
IQ Samhällsbyggnad	Medlem
PurNet (inköpsnätverk)	Medlem
	Medlem i styr- respektive ledningsgrupp samt i olika projektgrupper (BIM, HUT, Regler och avtal)
Samverkansforum	Medlem
Smart Built Environment	Medlem
SNOS (Säkerhet för näringsliv och samhälle)	Medlem
Stockholms handelskammare	Medlem, vd är ledamot i fullmäktige
	Chef Inköp, IT, Kvalitet är medlem i ledningsgrupp för strategiskt inköp
TUC	
Utveckling av fastighetsföretagande i offentlig sektor (UFOS)	Medlem

GRI 102-41 Anställda med kollektivavtal

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



Verkstad på kriminalvårdsanstalten Halmstad

GRI 103-1 Avgränsningar

GRI-aspekt	Avgränsningar på aspektnivå (topic boundary)	Begränsningar
Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	Påverkar direkt Specialfastigheters affärs- och utvecklingsmöjligheter på lång och kort sikt. Påverkar direkt våra intressenter genom det värde vi skapar för dem, t ex i form av utdelning till ägaren och skatt till staten.	
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.
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.
Utsläpp	Direkt påverkan genom utsläpp från energianvändning på kontor och servicebilar i förvaltning. Indirekta utsläpp från våra hyresgästers energianvändning. Indirekta utsläpp från entreprenörers energianvändning vid ny-, om- och tillbyggnation och leverantörers utsläpp vid tillverkning av material.	Vi redovisar utsläppen från energianvändning i vårt fastighetsbestånd.
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.	
Mångfald och jämställdhet	Direkt påverkan genom att verka för ökad mångfald inom Specialfastigheter och fastighetsbranschen i stort.	
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.	
Leverantörsbedömningar avseende miljökriterier	Indirekt påverkan på leverantörers och entreprenörers miljöarbete genom att ställa krav avseende miljö och följa upp ställda krav.	
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.	
Ej GRI-aspekter		
Företagsspecifika områden		
Säkerhet	Direkt påverkan genom att vi styr verksamheten med säkerhetsfokus, inklusive personsäkerhet, driftsäkerhet, fysisk säkerhet och informationssäkerhet.	
Kundnöjdhet	Direkt påverkan genom att vårt agerande och våra leveranser till kund avspeglas i hur nöjda kunderna är.	

GRI 201-1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde

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

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

Skapat ekonomiskt värde	Intressenter	2015	2016	2017
Hyresintäkter	Hyresgäster	1 867	1 912	2 028
Finansiella intäkter	Finansmarknaden	4	19	64
Fastighetsförsäljning	Kunder, fastighetsmarknaden	-1	4	29
Fördelat ekonomiskt värde				
Rörelsekostnader	Leverantörer	399	416	431
Löner och ersättningar till anställda	Medarbetare	101	109	116
Betalningar till finansärer	Finansmarknaden	230	98	137
Betalningar till den offentliga sektorn (utdelning)	Ägaren	446	497	560
Betalningar till den offentliga sektorn (skatter)	Samhället	329	501	487
Orealiserade värdeförändringar	Fastighetsmarknaden	-322	-865	-832
Orealiserade värdeförändringar	Finansmarknaden	-45	38	63
Kvar i koncernen		732	1 141	1 159

GRI 302-1 Energianvändning i den egna organisationen

Inköpt energi till våra fastigheter såsom el, fjärrvärme och hur stor andel som är icke förnybar, biobränsle, elvärme, bioolja, olja, gas och kyla. Total mängd inköpt energi till våra fastigheter under året är 790 340 GJ, jämfört med föregående år, 807 611 GJ. Total mängd inköpt energi från föregående år är korrigerad efter 2017 års fastighetsbestånd. Vi har under året ersatt fossil energi med förnyelsebar energi vid ett antal fastigheter. Energianvändningen följs upp månadsvis på fastighetsnivå och per mediaslag.

	2015	2016	2017
El	392 161	398 719	388 230
Fjärrvärme förnybar	265 408	267 350	271 108
Pellets	15 282	14 754	15 003
Bioolja	4 996	4 438	3 979
Biogas	0	0	3 717
Elvärme	24 425	24 708	22 981
Kyla	57 100	58 382	56 058
Totalt förnybar energi	759 373	768 351	761 077
Fjärrvärme icke förnybar	17 242	19 814	17 305
Olja	11 952	12 526	8 843
Gas	6 507	6 921	3 116
Totalt icke förnybar energi	35 701	39 261	29 264
Summa (GJ)	795 074	807 611	790 340

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

Här redovisas utsläpp som består av direkta utsläpp och utsläpp från egenproducerad värme. Vi använder oss av Naturvårdsverkets modell för att beräkna vårt totala utsläpp av koldioxid. Här redovisas utsläpp till följd av olje-, gas-, pellets- och bioolje användning. CO₂ ekv-utsläpp från förbränning har hämtats från Naturvårdsverket, <http://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vag-ledningar/Luft-och-klimat/Berakna-dina-klimatutslapp/> CO₂ ekv som används för olja är 267,3g CO₂ ekv/kWh, för gas 161,7g CO₂ ekv/kWh, för biogas 0 g CO₂ ekv/kWh, för pellets 7,1g CO₂ ekv/kWh och för RME 8,1g CO₂ ekv/kWh.

	2015	2016	2017
Icke förnybar energi	1 216,5	1 237,6	796,54
Förnybar energi	42,6	33,8	38,51
Summa	1 259,2	1 271,5	835,1

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 koldioxidekvivalenter som vi använder vid beräkning av koldioxidutsläpp. Beräkning av utsläpp av koldioxid till följd av vår fjärrvärmeanvändning sker baserat på leverantörernas uppgifter om den bränsle-

mix som används hos de leverantörer som har levererat mest fjärrvärme till oss under året. Uppgift har hämtats från <https://www.energiforetagen.se/pressrum/nyheter/2017/juni/fjarrvarmens-lokala-miljovarden-for-2016-klara/>. Koldioxidekvivalenten för fjärrvärme har beräknats till 54,9 g CO₂ ekv/kWh, med hjälp av de fjärrvärmeleverantörer som har levererat mest fjärrvärme till oss under året. Koldioxidekvivalenten för fjärrvärme har minskat på grund av att leverantören valt att producera mer värme med förnybart bränsle samt att vi har tecknat leverans av grön fjärrvärme med en stor leverantör.

	2015	2016	2017
Fjärrvärme förnybar	5 158,5	4 589,5	4 134,4
Fjärrvärme icke förnybar	335,1	340,2	263,9
El	0	0	0
Summa (ton CO₂ ekv)	5 493,6	4 929,7	4 398,3

För köldmedia redovisas rapporteringsskyldig mängd till tillsynsmyndighet. Utsläpp redovisas om det har skett något utsläpp, vilket inte har skett under 2017. Antalet kg köldmedia har ökat beroende dels på förvärv av fastigheter och dels på en tydligare rapportering i och med det nya lagkravet.

Köldmedia, kg	2015	2016	2017
HFC	2 908,35	2 828,46	3 260,62

GRI 403-2 Omfattning av skador, sjukfrånvaro och arbetsrelaterade dödsfall

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

Under året har 16 arbetsmiljöincidenter inrapporterats i vårt incidentrapporteringssystem. 2016 inrapporterades 16 arbetsmiljöincidenter, och under 2015 22 stycken. Registrerade arbetsmiljöincidenter innefattar riskfyllda förhållanden, tillbud samt skador som medarbetare, konsulter och entreprenörer råkat ut för. I och med att incidenter rapporteras in kan vi arbeta förebyggande på ett bättre sätt.

Arbetsolyckor, tillbud och arbetsskador	2015	2016	2017
Antal rapporterade allvarliga tillbud	0	1	0
Antal rapporterade allvarliga olyckor	0	0	0
Antal arbetsskador klassificerade som arbetsolyckor som har medfört sjukfrånvaro	1	0	1
Antal arbetsskador klassificerade som arbetsrelaterade sjukdomar	0	1	1

Organisationen är inte uppdelad i regioner och vi har inte tillgång till olycksstatistik uppdelat på kön. Inget arbetsrelaterat dödsfall har inträffat under 2015–2017. 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	2015	2016	2017
Män	1,84 %	2,78 %	1,05 %
Kvinnor	4,95 %	2,14 %	3,44 %
Samtliga anställda	2,74 %	2,60 %	2,73 %

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.

Köns- och åldersfördelning styrelse, ledning och medarbetare

Styrelse inkl suppleanter		20–29 år	30–39 år	40–49 år	50–59 år	60– år	Totalt	Medelålder
2015	Kvinnor	0 %	17 %	17 %	67 %	0 %	55 %	48
	Män	0 %	0 %	0 %	60 %	40 %	45 %	57
	Totalt	0 %	9 %	9 %	64 %	18 %		52
2016	Kvinnor	0 %	20 %	20 %	20 %	40 %	45 %	51
	Män	0 %	0 %	0 %	67 %	33 %	55 %	58
	Totalt	0 %	9 %	9 %	45 %	36 %		54
2017	Kvinnor	0 %	20 %	20 %	20 %	40 %	45 %	52
	Män	0 %	0 %	0 %	67 %	33 %	55 %	59
	Totalt	0 %	9 %	9 %	45 %	36 %		55

Ledning		20–29 år	30–39 år	40–49 år	50–59 år	60– år	Totalt	Medelålder
2015	Kvinnor	0 %	0 %	60 %	40 %	0 %	63 %	47
	Män	0 %	0 %	33 %	67 %	0 %	38 %	51
	Totalt	0 %	0 %	50 %	50 %	0 %		49
2016	Kvinnor	0 %	0 %	60 %	40 %	0 %	63 %	49
	Män	0 %	0 %	0 %	100 %	0 %	38 %	53
	Totalt	0 %	0 %	38 %	63 %	0 %		51
2017	Kvinnor	0 %	0 %	40 %	60 %	0 %	63 %	50
	Män	0 %	0 %	0 %	100 %	0 %	38 %	54
	Totalt	0 %	0 %	25 %	75 %	0 %		52

Medarbetare		20–29 år	30–39 år	40–49 år	50–59 år	60– år	Totalt	Medelålder
2015	Kvinnor	5 %	21 %	40 %	32 %	3 %	30 %	45
	Män	4 %	17 %	27 %	46 %	7 %	70 %	48
	Totalt	5 %	18 %	31 %	41 %	6 %		47
2016	Kvinnor	0 %	23 %	36 %	38 %	3 %	30 %	46
	Män	2 %	14 %	28 %	43 %	12 %	70 %	48
	Totalt	2 %	17 %	31 %	42 %	9 %		48
2017	Kvinnor	2 %	17 %	33 %	45 %	2 %	29 %	46
	Män	3 %	19 %	27 %	36 %	15 %	71 %	48
	Totalt	3 %	18 %	29 %	39 %	11 %		47

Befattning	Kvinnor	Män	Totalt
Vd	1	0	1
Ekonomi och finans	10	4	14
Inköp, IT och Kvalitet*	8	5	13
Ledningsstöd (HR/Säkerhet/ internkontroll/Vd-assistent, Kommunikation)	8	1	9
Affärsområden	1	5	6
Förvaltning	6	68	74
Projekt & Utveckling	8	19	27
Totalt	42	102	144

*Verksamhetsstöd har under år 2017 bytt namn till Inköp, IT och Kvalitet

GRI 405-1 Sammansättning av styrelse, ledning och medarbetare

Sammansättningen av styrelsen och ledningen presenteras närmare på sidan 66–67 samt 68. Andelen medarbetare med utländsk bakgrund presenteras på sidan 32. Sammansättningen av styrelse, ledning och medarbetare är nedbruten på kön och åldersgrupp. För att kunna möjliggöra jämförelse med tidigare år redovisar vi fördelningen i åldersgrupperna 20–29, 30–39, 40–49, 50–59 samt 60–69 år.

Antal personer i styrelse inklusive suppleanter och ledning

2015: Ledning 5 kvinnor, 3 män. Styrelse 6 kvinnor, 5 män.

2016: Ledning 5 kvinnor, 3 män. Styrelse 5 kvinnor, 6 män.

2017: Ledning 5 kvinnor, 3 män. Styrelse 5 kvinnor, 6 män.

Bestyrkanderapport

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

Till Specialfastigheter Sverige AB (publ)

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Specialfastigheter Sverige AB (publ), att översiktligt granska Specialfastigheter Sverige AB (publ):s hållbarhetsredovisning för år 2017. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning till de områden som hänvisas till i GRI index på sidan 52.

Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsredovisningen

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 50 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av Sustainability Reporting Guidelines (utgivna av The Global Reporting Initiative (GRI)) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

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

Vi har utfört uppdraget i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information, med tillämpning av RevR 6 Bestyrkande av hållbarhetsredovisning utgiven av FAR. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt IAASBs standarder för revision och kvalitetskontroll i övrigt har.

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

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts.

Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

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

Uttalande

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

Stockholm den 15 mars 2018

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR



Stockholms polishus, kvarteret Kronoberg

Bolagsstyrningsrapport

Ordförande har ordet

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

I början av året genomfördes en organisationsanalys som visade att förtroendet för vd, som redan var gott, ytterligare förbättrats, att ledningsgruppen nu arbetar mer strategiskt och att informationen till medarbetarna ökat. Kommunikation och samarbete mellan enheterna behövde dock utvecklas och därför har flera aktiviteter genomförts för att förbättra detta.

Med fortsatt hård konkurrens om arbetskraft har Specialfastigheter arbetat vidare med strategin för aktiv kompetensförsörjning. Det har bland annat inneburit ytterligare ledarskapsutveckling, kompetensutveckling inom fastighetsförvaltning, rekrytering av specialister och satsningar på ökad mångfald. Det är

därför glädjande att se att personalomsättningen gått ned och att mångfalden ökat.

Det omfattande arbetet med att utveckla bolagets styrning och uppföljning har fortsatt och har exempelvis lett till att en controllingenhet byggts upp. Styrelsen har under hösten fattat beslut om att utse en vice vd och CFO Kristina Ferenius får från och med den 1 januari 2018 den kompletterande titeln.

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

Styrelseutvärderingen 2017 visar liksom föregående år att styrelsearbetet fungerar väl och att samarbetet mellan styrelsen och vd är gott. Ytterligare tid för analys av trender och utveckling inom fastighetsbranschen och hos kunderna är enligt utvärderingen önskvärt.



Bo Lundgren, styrelseordförande

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).

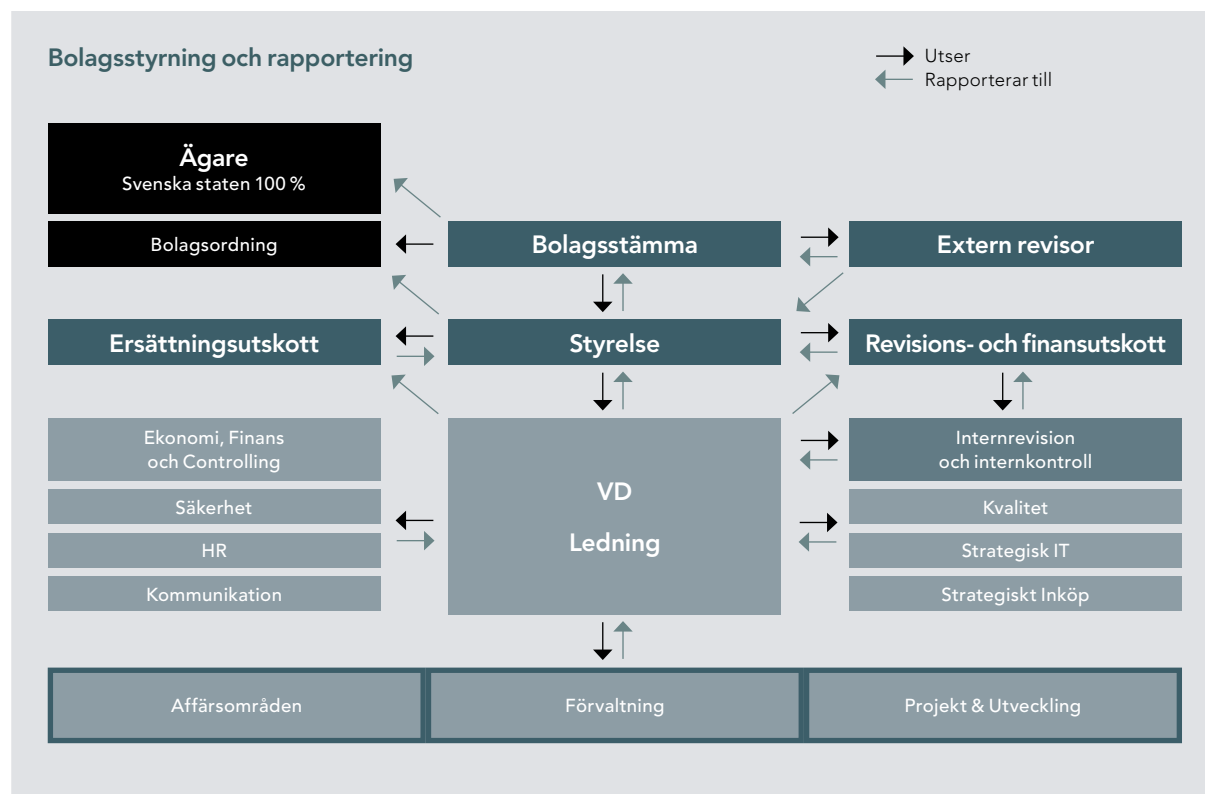
Bolagsstyrning

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. Under året har vi arbetat med att öka medvetenheten och kompetensen om mångfald hos chefer och medarbetare. Vi har också genomfört en riskanalys avseende mänskliga rättigheter för att förstå vilka sådana vi riskerar att kränka, vilka konsekvenserna blir och hur vi kan förhindra detta. Vår riskhantering hjälper oss att identifiera hot och möjligheter och utifrån detta fastställs bolagets övergripande strategiområden och mål. Vi följer Svensk kod för bolagsstyrning, Koden (www.bolagsstyrning.se). I vissa frågor har regeringen, i överensstämmelse med Kodens princip "följa eller förklara", motiverat vissa avvikelser.

Specialfastigheter har utifrån detta följande avvikelser från Koden:

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



- Specialfastigheter har ingen internrevisionsfunktion oberoende från ledningen enligt Koden 7.3. De behov av revision som styrelsen identifierar upphandlas av extern oberoende revisor. Det främsta skälet för dessa avvikelser mot Koden är att Specialfastigheter endast har en ägare medan Koden huvudsakligen riktas mot noterade bolag med ett spritt ägande.

Bolagsordning

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

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 2017 hölls den 24 april. Stämman var öppen och allmänheten inbjöds att närvara, tillsammans med andra särskilt inbjudna personer som riksdagens ledamöter, kunder och övriga intressenter, som under stämman gavs möjlighet att ställa och få svar på frågor. Ägaren representerades av departementssekreterare Gustaf Hygrell från Regeringskansliet. Årsstämma 2018 kommer att hållas den 17 april. Dokument inför, och protokoll från våra stämmor finns på Specialfastigheters externa webbsida.

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 fortlopande 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 2017 av sju ledamöter valda av bolagsstämman samt två ordinarie ledamöter och två suppleanter utsedda av arbetstagarorganisationerna. Erik Tranaeus, bolagsförvaltare på Näringsdepartementet, har adjungerats under Ulrika Nordströms föräldraledighet från och med juni.

Krav på oberoende

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

Styrelsens arbete

Styrelsen ansvarar för att bolaget sköts enligt de ramar lagstiftningen ger och i enlighet med ägarens långsiktiga intressen. Bolagsstyrningen har ett samhällsperspektiv och säkerställer bolagets värdeskapande förmåga på lång sikt. Styrelsen är ytterst ansvarig för bolagets organisation och förvaltning. De viktigaste styrande dokumenten är:

- Bolagsordning
- Protokoll från bolagsstämma
- Statens ägarpolicy, och andra riktlinjer
- Arbetsordning för styrelsen, instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelse och vd, instruktion för ekonomisk rapportering och policyer antagna av styrelsen. Under 2017 har styrelsen haft ett konstituerande möte och åtta ordinarie styrelsemöten.

Styrelseledamöternas närvaro under 2017 presenteras i tabellen nedan.

Styrelsearbetet sker i enlighet med den arbetsordning som årligen fastställs vid konstituerande styrelsesammanträdet som följer efter årsstämman. Arbetsordningen reglerar delegeringsordningen inom bolaget, styrelsens mötesordning, rapporteringsinstruktion, arbetsfördelningen mellan styrelsen och styrelsens ordförande och vd samt arbetet i styrelsens utskott. Arbetet i styrelsen

Styrelsens sammansättning och mötesnärvaro under 2017

	Invald år	Styrelse- och utskottsarvode, Tkr	Styrelse- möte	Ersättnings- utskott	Revisions- och finansutskott
Bo Lundgren, ordförande	2013	258	9/9	4/4	
Jan Berg	2009	150	9/9		5/5
Carin Götblad	2013	130	8/9	4/4	
Eva Landén ¹	2014	160	9/9		5/5
Mikael Lundström	2013	130	9/9	4/4	
Ulrika Nordström ²	2015		4/9	2/4	2/5
Erik Tranaeus ³			5/9	2/4	3/5
Maj-Charlotte Wallin	2016	150	8/8		4/5
Masoomah Antonsson ⁴	2013		9/9		
Roger Törngren ⁵	2011		8/9		
Tomas Edström ⁶	2013		8/9		
Erik Ydreborg ⁷	2016		9/9		

1) Ordförande i revisions- och finansutskottet

2) Föräldraledig under perioden juni–december 2017

3) Adjungerad under Ulrika Nordströms föräldraledighet

4) Arbetstagarrepresentant

5) Arbetstagarrepresentant

6) Suppleant för arbetstagarrepresentant

7) Suppleant för arbetstagarrepresentant

På agendan under året

Styrelsen har under 2017 bland annat behandlat:

Februari

- Statens ägarpolicy och riktlinjer för bolag med statligt ägande
- Revisorernas rapportering av intern kontroll och årsbokslut
- Beslut om bokslutsrapport för 2016 inkl utdelningsförslag
- Beslut att avstå koncernbidrag och aktieägartillskott
- Beslut om högsta lånevolym
- Beslut om investeringar och försäljningar
- Beslut om revisorer
- Hantering av bostadsuthyrning
- Internkontrollplan 2017

Mars

- Beslut om års- och hållbarhetsredovisning 2016
- Beredning av arbetsordningar för styrelse med utskott samt vd-instruktion
- Beredning av policyer
- Fastställande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
- Beslut om kallelse till årsstämma 2017 avseende verksamhetsåret 2016
- Beslut om investeringar och försäljning

April

- Fastställande av delårsbokslut och -rapport
- 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 investeringar

December

- Genomgång av risker och riskhantering
- Kapitalstruktur och utdelningsprognos
- Överblick företagsförsäkringar
- Utvärdering styrelse, vd och intern kontroll
- Beslut om affärsplan 2018–2022 samt budget 2018–2019
- Förslag till val av externa revisorer
- Beslut om behov av oberoende internrevision
- Studiebesök

Oktober

- Diskussioner om kommande affärsplan
- Fastställande av delårsbokslut och -rapport
- Preliminär kapitalstruktur och utdelning
- Avkastningskrav energiprojekt
- Beslut om ökat utrymme i företagscertifikat
- Investeringsbeslut

September

- Uppföljning av affärsplan
- Rapport om personalfrågor
- Uppföljning av internkontrollplan (innevarande år)
- Fastställande av årsplan för utskotts- och styrelsemöten 2018
- Diskussion risker och riskhantering
- Riskanalys mänskliga rättigheter
- Beslut om att utse vice vd
- Beslut om förvärv och försäljning

Juni

- Diskussion om affärsstrategier och kommunikationsstrategi tillsammans med ledningen
- Beslut om investering och försäljning

Juli

- Fastställande av delårsbokslut och -rapport
- Beslut om försäljning
- Revisorerna avrapporterar Q2

inriktas mot strategiska frågor som verksamhetsinriktning, väsentliga policyer, marknad, finans och ekonomi, större investeringar, risker, personal och ledarskap, intern kontroll och effektivitet, hållbar utveckling avseende ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvar. Styrelsen har under året fastställt policyer avseende finans, hållbarhet, informationssäkerhet, inköp, kommunikation, kvalitet, säkerhet och insiders. Andra viktiga styrande dokument som styrelsen fastställt är affärsplan inklusive budget samt högsta lånevolym. Styrelsen tillsätter vd och godkänner eventuella väsentliga uppdrag som vd har utanför bolaget. När bolaget står inför särskilt viktiga avgöranden ska styrelsen genom styrelseordföranden skriftligen samordna sin syn med företrädare för ägaren inför styrelsebeslut.

Revisions- och finansutskott

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

Under 2017 har utskottet haft fem ordinarie möten. Ledamöternas närvaro finns i tabellen Styrelsens sammansättning och mötesnärvaro under 2017.

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 2017 haft fem ordinarie möten. Ledamöternas närvaro finns i tabellen Styrelsens sammansättning och mötesnärvaro under 2017.

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 2017 följt av bolagsstämman beslutade riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Styrelsen föreslår att bolaget fortsatt följer dessa riktlinjer under 2018.

Styrelsens ersättning

Information om ersättning till styrelseledamöterna som beslutades på bolagsstämman 2017 finns i årsredovisningen, not 7 Koncernen.

Styrelsens utvärdering av eget arbete

Styrelsens arbete blir årligen föremål för utvärdering. 2017 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, informations-säkerhet, riskhantering, delegeringsordning, kontinuitetsplanering, laglistor (information om de viktigaste ändringarna i lagar som rör arbetsmiljö, miljö och bygg), uppförandekod samt ansvarskod för leverantörer.

Revisorer

Val av revisorer beslutas av ägaren på årsstämman. Styrelsen lämnar förslag på revisorsval till stämman baserat på en rekommendation från styrelsens revisions- och finansutskott. Förslag till tillsättning av revisorer tas fram i enlighet med reglerna i EU:s revisorsförordning och offentliggörs enligt Kodens riktlinjer.

Ernst & Young AB valdes till revisor vid årsstämman 2017 med ansvarig revisor Mikael Ikonen. Valet skedde för perioden fram till slutet av årsstämman 2018.

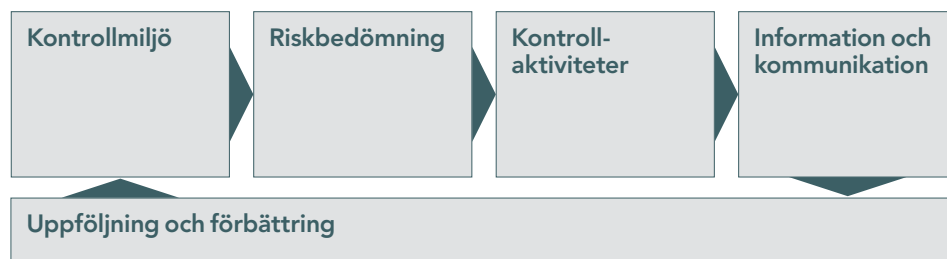
Presentation av revisor, se sid 67.

De av årsstämman valda revisorerna genomför årligen en granskning av den interna kontrollen. Revisorerna har rapporterat två gånger till styrelsen och fyra gånger till revisions- och finansutskottet under 2017. Utöver ordinarie revision utför Ernst & Young AB årligen granskningar på våra kontor.

Översiktlig granskning enligt Specialfastigheters hållbarhetsredovisning avseende 2017 utfördes enligt uppdrag av Ernst & Young AB. Redovisningen är bestyrkt av Mikael Ikonen, auktoriserad revisor samt Marianne Förander, specialistmedlem i FAR.

För information om revisorernas ersättning, se not 5 Koncernen.

Beskrivning av intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen



Denna beskrivning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Koden, och är därmed avgränsad till hur den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är organiserad. Styrelsens redogörelse för den interna styrningen och kontrollen baseras på ramverket COSO (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission). Den interna kontrollen drivs inte enbart genom regelverk och anvisningar utan främst av medarbetarna på alla nivåer i organisationen. Systemen för intern kontroll av den finansiella rapporteringen syftar till att ge en rimlig säkerhet av att bolagets externa rapportering är fullständig och korrekt. Målen för de interna kontrollerna är att de ska begränsa riskerna för oegentligheter och att sådana fel uppstår som skulle påverka synen på, eller bedömningen av, bolagets ekonomiska resultat och ställning, förmåga att uppfylla uppsatta verksamhetsmål och/eller ägarens förväntningar på bolaget. Det är därför viktigt att den interna kontrollen över finansiell rapportering anpassas till bolagets riskbedömning. Styrelsen gör bedömningen att Specialfastigheter har en genomarbetad ekonomi- och finansiell styrning och intern kontroll.

Kontrollmiljön

Grunden för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är den kontrollmiljö som utgörs av kultur, organisation, beslutsvägar, befogenheter och ansvar, som dokumenteras och kommuniceras i styrande dokument såsom bolagspolicyer, riktlinjer och instruktioner. Specialfastigheters arbete med intern kontroll syftar till att identifiera, värdera och minimera risker i verksamheten. Arbetet innefattar såväl förebyggande som kontrollerande delar.

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

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

Vårt ledningssystem är en viktig del i 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 inga avvikelser 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 revisorer och som granskar våra processer och styrande dokument för att se hur väl dessa fungerar och efterlevs. De interna revisorerna bidrar också med att sprida kunskap kring ledningssystemet och utgör en viktig del i vår lärande organisation och i arbetet med ständiga förbättringar. Den interna revisionen 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 IT-chef 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 45–49. Vårt riskanalysverktyg hjälper oss att på ett systematiskt sätt kontinuerligt identifiera, analysera, värdera och följa upp risker på alla nivåer. Riskanalyserna granskas och analyseras och ledningen bedömer riskerna utifrån bolagsperspektiv.

Kontrollaktiviteter

De aktiviteter som utformas utifrån riskanalysen syftar till att hantera de väsentliga risker som identifierats för att eliminera eller begränsa förekomsten eller effekterna av dessa risker. Styrelsen och ledningen informeras om efterlevnaden av 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. Internt finns också upprättade och fungerande rapporteringsrutiner.

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

Information och kommunikation

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

Uppföljning och förbättring

Uppföljning sker löpande på flera nivåer i bolaget. Budgeten beslutas varje år av styrelsen som erhåller ekonomiska rapporter och avstämningar från ledningen minst en gång per kvartal i samband med kvartalsrapporteringen. Bolagets externa revisorer rapporterar sina iakttagelser från granskningar och sin bedömning av den interna kontrollen till revisions- och finansutskott samt styrelsen vid ordinarie höstmöte och slutrevision samt vid behov. Detta sker både med och utan ledningens närvaro. I affärsplan och bokslutsprocessen genomför ledningen regelbundna avstämningar och uppföljningar av verksamheten. För att säkerställa en enhetlig finansiell rapportering finns en fastställd rapportplan.

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

Internrevision

Specialfastigheter har ingen internrevisionsfunktion oberoende från ledningen enligt 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



Bo Lundgren

Styrelseordförande
Egen verksamhet
Invalid 2013

Övriga styrelseuppdrag

Ordförande SVEDAB, Öresundsbro-konsortiet, Sparbankernas Riksförbund, Sparbanksstiftelsen Finn, Lundgren & Hagren AB, vice ordförande Sparbanken Skåne

Tidigare yrkeserfarenhet

Riksgäldsdirektör 2004–2013,
Statsråd 1991–1994,
Riksdagsledamot 1976–2004

Utbildning

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

Födelseår

1947



Jan Berg

Egen konsulterande verksamhet
Invalid 2009

Övriga styrelseuppdrag

Ledamot i Agentia Investment Management AB

Tidigare yrkeserfarenhet

Kreditchef Venantius AB,
Projektansvarig Securum AB

Utbildning

Civilingenjör, CTH

Födelseår

1953



Carin Götblad

Regionpolischef
Invalid 2013

Övriga styrelseuppdrag

Ledamot Interpeace, Beridna Högvakten

Tidigare yrkeserfarenhet

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

Utbildning

Rikspolisstyrelsens polis chefsutbildning, jur. kand, FBI, Förskollärlinjen

Födelseår

1956



Eva Landén

Vd Corem Property Group AB (publ)
Invalid 2014

Övriga styrelseuppdrag

Ledamot Klövern AB (publ)

Tidigare yrkeserfarenhet

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

Utbildning

Civilekonom, Uppsala universitet

Födelseår

1965



Mikael Lundström

Vd, NAI Svefa AB
Invalid 2013

Övriga styrelseuppdrag

Ledamot Elof Hansson Holding AB, AB Göta kanalbolag, Ordförande Värderingsdata AB, Fasticon 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



Ulrika Nordström

Kansliråd, Näringsdepartementet
Invalid 2015

Övriga styrelseuppdrag

Inga

Tidigare yrkeserfarenhet

Konsult Boston Consulting Group,
Investment Manager Regeringskansliet

Utbildning

Civilekonom, HHS

Födelseår

1982



Maj-Charlotte Wallin

Egen verksamhet
Invalid 2016

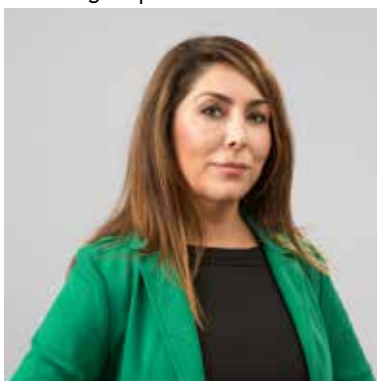
Övriga styrelseuppdrag
Ledamot Hjärt-Lungfonden,
Fjärde AP-fonden

Tidigare yrkeserfarenhet
Vd AFA Försäkring, Vice vd Alecia pensions-
försäkring, Vd Jones Lang LaSalle AMS AB,
Vd Nordbanken Fastigheter AB, Adm. chef
Bredenberg & Co AB, Controller Nord-
banken Finans AB

Utbildning
Civilekonom, HHS

Födelseår
1953

Arbetstagarrepresentant



Masoomah Antonsson

Arbetstagarrepresentant
Utsedd 2013

Övriga styrelseuppdrag
Inga

Tidigare yrkeserfarenhet
Konsult Ibitec, Konsult Invid, Konsult Qurius

Utbildning
Systemvetare, Örebro universitet

Födelseår
1975

Arbetstagarrepresentant



Roger Törngren

Arbetstagarrepresentant
Utsedd 2011

Övriga styrelseuppdrag
Inga

Tidigare yrkeserfarenhet
Förvaltningsingenjör Specialfastigheter,
Drifttekniker Vasakronan, Projektprogram-
merare styr och regler TASAB

Utbildning
Styr och regler/driftteknik/Kvalificerad
fastighetsförvaltning

Födelseår
1965

Arbetstagarrepresentant



Tomas Edström

Suppleant för arbetstagarrepresentant
Utsedd 2013

Övriga styrelseuppdrag
Ordförande Mittsvenska volleyboll-
förbundet, Manomet Rock AB

Tidigare yrkeserfarenhet
Driftchef AB Tierpsbyggen,
Förvaltare Sundsvalls kommun

Utbildning
Maskiningenjör

Födelseår
1964

Arbetstagarrepresentant



Erik Ydreborg

Suppleant för arbetstagarrepresentant
Utsedd 2016

Övriga styrelseuppdrag
Inga

Tidigare yrkeserfarenhet
Industrigolvläggare, Fastighetstekniker,
Drifttekniker

Utbildning
Gymnasieingenjör 4-årig Elkraft

Födelseår
1967

Revisor



Mikael Ikonen

Huvudansvarig revisor,
Ernst & Young AB

**Övriga väsentliga
revisionsuppdrag**
Bonava AB, D. Carnegie & Co AB,
Corem Property Group AB, Hemsö
AB, Slättö Förvaltning AB

Födelseår
1963

Ledning



Åsa Hedenberg

Vd

Tidigare yrkeserfarenhet

Vd Hüge 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



Torbjörn Blücher

Affärschef Sverige

Tidigare yrkeserfarenhet:

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

Utbildning

Teknisk byggnadsingenjör

Födelseår

1966

Anställd sedan

2005



Christina Burlin

HR-chef

Tidigare yrkeserfarenhet

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

Utbildning

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

Födelseår

1962

Anställd sedan

2012



Göran Cumlin

Chef Projekt och Utveckling

Tidigare yrkeserfarenhet

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

Styrelseuppdrag

Vice ordförande SSSB

Utbildning

Civilingenjör, KTH

Födelseår

1963

Anställd sedan

2015



Kristina Ferenius

Vice vd och CFO

Tidigare yrkeserfarenhet

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

Utbildning

Ekonomie magisterexamen, Stockholms universitet

Födelseår

1968

Anställd sedan

2015



Hanna Janson

Kommunikationschef

Tidigare yrkeserfarenhet

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

Utbildning

Civilekonom, HHS

Födelseår

1975

Anställd sedan

2015



Henrik Nyström

Chef Inköp, IT, Kvalitet

Tidigare yrkeserfarenhet

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

Utbildning

Gymnasieekonom

Födelseår

1963

Anställd sedan

2007



Åsa Welander

Förvaltningschef

Tidigare yrkeserfarenhet

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

Utbildning

Juristlinjen, Stockholms universitet

Födelseår

1973

Anställd sedan

2015

Innehåll

Koncernen – Resultaträkning	70	Not 1	Moderbolagets redovisningsprinciper	99
Koncernen – Rapport över totalresultat	70	Not 2	Övriga intäkter	100
Koncernen – Balansräkning	72	Not 3	Driftkostnader	100
Koncernen – Förändringar av eget kapital	74	Not 4	Administration	100
Koncernen – Kassaflödesanalys	76	Not 5	Ersättning till revisorer	100
Koncernen – Flerårsöversikt	77	Not 6	Resultat fastighetsförsäljningar	100
		Not 7	Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse	100
Not 1	Koncernens redovisningsprinciper	78		
Not 2	Övriga intäkter	82	Not 8	Finansnetto
Not 3	Fastighetskostnader	82	Not 9	Bokslutsdispositioner
Not 4	Administration	82	Not 10	Skatter
Not 5	Ersättning till revisorer	82	Not 11	Vinstdisposition och utdelning
Not 6	Finansiella intäkter och kostnader	82	Not 12	Byggnader, byggnadsinventarier, mark, markanläggningar, markinventarier
Not 7	Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse	83	Not 13	Pågående nyanläggningar
			Not 14	Maskiner och inventarier
Not 8	Resultat fastighetsförsäljningar, realiserade	84	Not 15	Finansiella anläggningstillgångar
Not 9	Förvaltningsfastigheter	85	Not 16	Kortfristiga placeringar
Not 10	Skatter	86	Not 17	Kortfristiga fordringar
Not 11	Övriga materiella anläggningstillgångar	86	Not 18	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Not 12	Finansiella placeringar	86	Not 19	Likvida medel
Not 13	Övriga fordringar	87	Not 20	Obeskattade reserver
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87	Not 21	Räntebärande skulder
Not 15	Likvida medel	87	Not 22	Övriga skulder
Not 16	Räntebärande skulder	87	Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Not 17	Övriga skulder	88	Not 24	Närstående
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	88	Not 25	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser
Not 19	Finansiella risker och finanspolicy	89	Not 26	Händelser efter balansdagen
Not 20	Närstående	94		
Not 21	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	94	Styrelsens intygande	105
Not 22	Händelser efter balansdagen	94	Revisionsberättelse	106
Moderbolaget – Resultaträkning	95	Fastighetsbestånd	110	
Moderbolaget – Rapport över totalresultat	95	Definitioner	Omslag insida	
Moderbolaget – Balansräkning	96	Rapporttillfällen	Omslag insida	
Moderbolaget – Förändringar av eget kapital	97	Årsstämma	Omslag insida	
Moderbolaget – Kassaflödesanalys	98	Adresser	Omslag baksida	

Koncernen – Resultaträkning, Mkr

	Not	Helår 2017	Helår 2016
Hysesintäkter		1 846	1 751
Övriga intäkter	2	182	161
Intäkter från fastighetsförvaltning		2 028	1 912
Fastighetskostnader	3	-533	-503
Driftöverskott		1 495	1 409
Administration	4, 5	-55	-61
Finansiella intäkter	6	64	85
Finansiella kostnader	6	-137	-164
Förvaltningsresultat	7	1 367	1 269
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	8	29	4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	9	832	865
Värdeförändring finansiella instrument orealiserade	6	-63	-38
Resultat före skatt		2 165	2 100
Skatt	10	-446	-462
Årets resultat		1 719	1 638
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 719	1 638

Koncernen – Rapport över totalresultat, Mkr

	Helår 2017	Helår 2016
Årets resultat	1 719	1 638
Summa övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	-	-
Summa totalresultat för året	1 719	1 638
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 719	1 638

Kommentarer resultaträkning

Intäkter från fastighetsförvaltning, 2 028 (1 912) Mkr

Hysesintäkterna ökade till 1 846 (1 751) Mkr till följd av nya hyresavtal. Övriga intäkter ökade till 182 (161) Mkr, vilket huvudsakligen beror på att kundanpassningarna har ökat med 9 Mkr och intäkterna för media har ökat med 18 Mkr. Erhållna skadestånd är 7 Mkr lägre än 2016.

Fastighetskostnader, 533 (503) Mkr

Våra fastighetskostnader ökade, vilket beror på högre kostnader för kundanpassningar med 9 Mkr och högre kostnader för media med 12 Mkr. Till det har vi även kommit överens med kund om ett skadestånd om 10 Mkr för oförutsedda ändringar avseende projekt vid fastigheten Kronoberg.

Driftöverskott, 1 495 (1 409) Mkr

Driftöverskottet är högre än föregående års nivå i kronor och våra ökade hyresintäkter är den enskilt största förklaringen.

Överskottsgrad, 73,7 (73,7) procent

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

Finansiella intäkter och kostnader, -73 (-79) Mkr

I finansnettot ingår omräkning av valutalån både i utfallet för 2017 och 2016. För 2017 gav den en positiv valutakursförändring om 45 Mkr och för 2016 är det en positiv valutakursförändring om 66 Mkr. Bortser man från den effekten är finansnettot -118 (-145) Mkr. Periodens finansnetto är lägre främst beroende på lägre ränta vid omsättning av lån samt att vi drar nytta av den låga räntenivån vid nyupplåning.

Förvaltningsresultat, 1 367 (1 269) Mkr

Sammantaget har ovanstående resulterat i ett förvaltningsresultat över föregående års nivå, där våra ökade hyresintäkter är den enskilt största förklaringen till det ökade driftöverskottet.

Värdeförändringar, 769 (827) Mkr

Värdeförändringen i förvaltningsfastigheter uppgick till 832 (865) Mkr. Värdeförändring i finansiella instrument uppgick till -63 (-38) Mkr under perioden. I värdeförändringen ingår en negativ valutakursförändring om -45 (2) Mkr.

Skatt, -446 (-462) Mkr

Posten skatt består av betald skatt -157 (-142) Mkr och uppskjuten skatt -289 (-320) Mkr.

Resultat efter skatt, 1 719 (1 638) Mkr

Ökningen beror främst på högre hyresintäkter.

Koncernen – Balansräkning, Mkr

	Not	2017	2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	25 002	22 999
Övriga materiella anläggningstillgångar	11	6	9
Derivat	12, 19	54	86
Övriga finansiella placeringar	12	1 114	956
Övriga långfristiga fordringar	13	13	10
Summa anläggningstillgångar		26 189	24 060
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		144	206
Derivat	12	3	4
Övriga fordringar	13	12	80
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	29	18
Likvida medel	15	465	4
Summa omsättningstillgångar		653	312
Summa tillgångar		26 842	24 372
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		200	200
Övrigt tillskjutet kapital		616	616
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		8 250	7 028
Summa eget kapital		9 066	7 844
Skulder			
Långfristiga skulder			
Gröna obligationer	16, 19	1 244	-
Långfristiga räntebärande skulder	16, 19	8 220	8 599
Derivat		120	88
Uppskjutna skatteskulder	10	2 990	2 701
Summa långfristiga skulder		12 574	11 388
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	16, 19	4 317	4 262
Leverantörsskulder		148	164
Skatteskuld		28	23
Derivat		27	29
Övriga skulder	17	107	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	575	542
Summa kortfristiga skulder		5 202	5 140
Summa skulder		17 776	16 528
Summa eget kapital och skulder		26 842	24 372

Kommentarer balansräkning

Investeringar

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 728 (702) Mkr.

Förvärv

I Kista, Stockholm, har vi förvärvat del av fastigheten Färöarna 1 som därefter ombildats till Färöarna 6.

Avyttringar

Vi avyttrade fastigheten Malmö Centralfängelset 1 i Kirseberg i kvartal tre och fastigheterna Skövde 5:104 och Lygnersviker 1:29 i kvartal fyra. Samtliga försäljningar har skett genom fastighetsförsäljningar.

Marknadsvärdering

Det bedömda värdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har fastställts genom en intern värdering baserad på faktiska data avseende hyror och driftkostnader. Med hänsyn till de säkra hyresintäkterna är bedömd kalkylränta under kontraktperioden mellan 5,00 och 5,25 procent. De flesta fastigheterna ligger på 5,25 procent. Direktavkastningskravet ligger i huvudsak mellan 5,25 och 9,70 procent beroende på var fastigheterna är belägna. Marknadsvärdet har påverkats främst av investeringar och förvärv och uppgick per 2017-12-31 till 25 002 Mkr. Periodens redovisade orealiserade värdeförändring uppgår till 832 (865) Mkr.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter jan–dec 2017, Mkr

Marknadsvärde 31 december 2016	22 999
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	728
+ Förvärv	670
– Försäljningar	-227
+ Orealiserad värdeförändring	832
Marknadsvärde 31 december 2017	25 002

Orealiserade värdeförändringar 832

varav förändrad kalkylränta och direktavkastning	959
varav nya och omförhandlade hyresavtal	56
varav förändring återstående löptid	-272
varav övrigt	89

Övriga finansiella placeringar

Övriga finansiella placeringar 1 114 (956) Mkr består av bostadsobligationer 1 040 (897) Mkr samt deposition av likvida medel enligt CSA-avtal med 74 (59) Mkr.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgår till 465 (4) Mkr. Ökningen beror på förskottsbetalning av hyror.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 13 781 (12 861) Mkr.

Koncernen – Förändringar av eget kapital, Mkr

Hänförligt till moderföretagets aktieägare

2017	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans 1 januari 2017	200	616	7 028	7 844
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	1 719	1 719
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa	200	616	8 747	9 563
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-497	-497
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-497	-497
Utgående balans 31 december 2017	200	616	8 250	9 066

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

Eget kapital

Kapitalhantering

Styrelsens finansiella målsättning med koncernen är att ha en god kapitalstruktur samt finansiell stabilitet och därigenom bibehålla kapitalmarknadens förtroende samt utgöra en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten. Målet för soliditeten är 25–35 procent och anpassningen till detta mål utgör en del av den strategiska planeringen. Styrelsens ambition är att bibehålla en balans mellan hög avkastning 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 2017 var justerad avkastning på eget kapital 13,2 (13,7) 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 12,6 procent, vilket väl överstiger koncernens mål på 8,0 procent. Specialfastigheters utdelningspolicy är att till ägaren dela ut 50 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt. De årliga utdelningsbesluten ska även beakta koncernens framtida investeringsbehov och finansiella ställning. Under de senaste fem åren har utdelningen i genomsnitt uppgått till 7,3 (7,0) procent av eget kapital. Koncernen ska lämna extra utdelning när kapitalstrukturen och verksamhetens finansieringsbehov möjliggör detta. Under året har ingen förändring skett i koncernens kapitalhantering. Varken moderbolaget eller något av dotterbolagen står under externa kapitalkrav.

Aktiekapital

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

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årsstämman för 2017 i Specialfastigheter Sverige AB beslutar att 560 Mkr, eller cirka 280 kr per aktie, utdelas till ägaren. Den föreslagna utdelningen utgör 60,5 procent av bolagets egna kapital och 6,2 procent av koncernens egna kapital. Utdelningen är i linje med vad det ekonomiska utdelningsmålet stipulerar.

Bolagets innehav av finansiella instrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14a § årsredovisningslagen. Detta har inneburit att det egna kapitalet har minskat med 63 Mkr exklusive uppskjuten skatt, vilket utgör cirka 6,8 procent av moderbolagets egna kapital exklusive uppskjuten skatt. Den föreslagna utdelningen till aktieägaren minskar moderbolagets soliditet från 11,6 till 8,8 procent och koncernens soliditet från 33,8 till 32,4 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 2017	Helår 2016
Löpande verksamheten		
Driftöverskott	1 495	1 409
Central administration	-55	-61
Finansnetto	-73	-79
Återläggning kursförändring	-39	-4
Återläggning avskrivningar	3	2
Resultat från försäljning, likvidation, förvärv	-	3
Betald inkomstskatt	-152	-110
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 179	1 160
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av fordringar	115	104
Förändring av övriga kortfristiga skulder	16	53
Summa förändring av rörelsekapital	131	157
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 310	1 317
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-670	-585
Investering i förvaltningsfastigheter	-709	-702
Avyttring av förvaltningsfastigheter	235	81
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 144	-1 207
Finansieringsverksamheten		
Placering bostadsobligationer	-148	-371
Upptagna lån	17 514	18 660
Amortering av lån	-16 574	-17 951
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-497	-446
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	295	-108
Årets kassaflöde	461	2
Likvida medel vid årets början	4	2
Likvida medel vid årets slut	465	4
Räntor		
Erhållna räntor	17	14
Erlagda räntor	108	85

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före investeringar uppgick under perioden till 1 310 (1 317) Mkr. Nettoinvesteringar i anläggningstillgångar uppgick till -1 144 (-1 207) Mkr, vilket gav ett kassaflöde efter investeringar om 166 (110) Mkr. Kassaflödet har använts för utdelning med -497 (-446) Mkr och för placering i bostadsobligationer -148 (-371) Mkr. Upptagna lån efter amortering utgör 940 (709) 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

Fastighetsrelaterade	2013	2014	2015	2016	2017
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	1 858	1 872	1 867	1 912	2 028
Uthyrningsgrad, %	98,8	98,3	98,7	98,6	99,0
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	497	371	419	1 288	1 398
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr ¹	19 455	20 271	20 919	22 999	25 002
Lokalarea, kvm/1 000	1 109	1 066	1 058	1 088	1 079
Direktavkastning, %	7,6	7,3	6,8	6,5	6,2
Balansomslutning, Mkr	19 857	20 571	22 012	24 372	26 842
Eget kapital, Mkr	7 564	8 475	6 652	7 844	9 066
Förvaltningsrelaterade					
Hysesintäkter, kr/kvm	1 574	1 600	1 618	1 644	1 700
Fastighetsdrift, kr/kvm ²	285	283	288	271	300
Underhållskostnader, kr/kvm ² och ³	182	198	207	265	266
Driftöverskott, kr/kvm	1 312	1 347	1 322	1 324	1 377
Administrationskostnader, kr/kvm	56	56	62	57	50
Finansiellt relaterade					
Resultat före skatt, Mkr	1 673	1 782	1 474	2 100	2 165
Årets resultat, Mkr	1 301	1 390	1 178	1 638	1 719
Kassaflöde före investeringar, Mkr	1 041	1 119	844	1 317	1 310
Överskottsgrad, %	78,0	77,6	75,0	73,7	73,7
Räntetäckningsgrad kassaflödesbaserad, ggr ⁴	4,6	5,3	6,6	8,7	11,4
Avkastning på eget kapital, % ⁵	18,3	17,3	15,6	22,6	20,3
Justerad avkastning på eget kapital, % ⁵	13,6	10,8	11,8	13,7	13,2
Avkastning på totalt kapital, % ⁴	10,2	10,4	8,1	10,1	9,3
Belåningsgrad, %	48,4	44,4	57,8	55,9	53,3
Soliditet, %	38,1	41,2	30,2	32,2	33,8
Utdelning, Mkr	481	3 000 ⁶	446	497	560

1) Förvaltningsfastigheter under uppförande redovisas enligt verkligt värdemetoden 2013–2017.

2) Kostnaden för förvaltarna ingick 2013–2016 i underhållskostnaderna. Denna post är flyttad till Fastighetsdrift 2017. Vi har räknat om åren 2013–2016 så att kostnaden ligger inom Fastighetsdrift samtliga år för att få en rättvis jämförelse.

3) Varav aktiverat för 2013 159 kr/kvm, 2014 154 kr/kvm, 2015 139 kr/kvm, 2016 177 kr/kvm och 2017 195 kr/kvm.

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

5) 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.

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

Not 1 Koncernens redovisningsprinciper

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

Koncernens 8 aktiebolag har säte i Linköping (Sverige). Moderbolaget heter Specialfastigheter Sverige AB (556537-5945). Vi tillämpar delat huvudkontor och kontoren är belägna i Linköping med besöksadress: Borggården, 581 07 Linköping och i Stockholm med besöksadress: Alströmergatan 14, 112 93 Stockholm. Bolagen i koncernen äger och förvaltar fast egendom och bedriver bygghärd administration samt äger och förvaltar lös egendom och bedriver därmed förenlig verksamhet. Se även not 15, Moderbolaget.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

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

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

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

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

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

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i noterna 9, 16 och 19 Koncernen.

Tillämpade redovisningsprinciper

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

Ändrade redovisningsprinciper

Nya standarder och tolkningar som trätt i kraft 2017 har inte haft någon inverkan på de finansiella rapporterna annat än viss tilläggsinformation.

Ändrade IFRS och tolkningar som ännu inte börjat tillämpas (IFRIC) har inte tillämpats i förtid.

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

IFRS 9 Finansiella instrument

1 januari 2018

IFRS 9 är en ny standard som ersätter IAS 39. Regelverket medför förändringar i klassificering och värdering av finansiella tillgångar, där klassificering i IFRS 9 görs utifrån de karakteristika som finns i instrumenten och den affärsmodell som tillämpas för finansiella instrument. Säkringsredovisningsmetoderna ändras för att på ett bättre sätt spegla företagets riskhantering. Specialfastigheter tillämpar inte säkerhetsredovisning. Principerna för nedskrivningar har omarbetats för att företagen tidigare ska redovisa eventuella förluster. I IFRS 9 bygger nedskrivningsmodellen på förväntade kreditförluster. Rekommendationen kräver bland annat att Specialfastigheter gör en bedömning av framtida kundförluster. Då Specialfastigheters kunder till övervägande del kommer från statlig och offentlig sektor med god betalningsförmåga och liten kreditrisk bedömer Specialfastigheter att standarden inte kommer ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

1 januari 2018

IFRS 15 ersätter samtliga utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter med en samlad modell för intäktsredovisning. IFRS 15 Standarden behandlar redovisning av intäkter från kontrakt och är av generell natur. Standarden bygger på principen att en intäkt ska redovisas när en utlovad vara eller tjänst överförs till kund, det vill säga när kunden erhållit kontroll över denna, vilket kan ske över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten ska utgöras av det belopp som bolaget förväntar sig bli ersatt i utbyte för de levererade varorna eller tjänsterna. Standarden kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. Specialfastigheter Sverige AB har gjort en översyn av koncernens totala intäkter och de hyresavtal som föreligger för att kartlägga effekter av IFRS 15. Vid denna översyn har konstaterats att ingen del omfattas av IFRS 15. 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 fastighetsansvar. Hyresavtalen omfattar därför endast hyra, lease, vilken inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17 och från och med 2019 IFRS 16. Införandet av standarden kommer därför inte ha någon väsentlig effekt på de finansiella rapporterna.

IFRS 16 Leases

1 januari 2019

IFRS 16 ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Standarden kräver att leasetaagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Specialfastigheters hyresavtal definieras i huvudsak som leasingkontrakt enligt IFRS 16. Redovisningen för bolaget som leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. De service- och förmånsbilar som innehas via leasingkontrakt kommer bolaget att redovisa som leasetaagare enligt IFRS 16. Specialfastigheter bedömer att den nya standarden kommer innebära omfattande upplysningskrav men i övrigt ha en begränsad påverkan på de finansiella rapporterna. Enligt den nya standarden ska de flesta leaseade tillgångar redovisas i balansräkningen och leasetaagare ska dela upp kostnaden i räntebetalningar samt avskrivningar på tillgången. [För leasegivare innebär den nya standarden inte några större skillnader.] För Specialfastigheters del kommer det främst att påverka redovisningen av tomträttsavtal, leasingbilar samt hyror för lokaler som vi nyttjar. De ska redovisas i balansräkningen och därmed öka balansomslutningen. Dessutom kommer tomträttsavgälden att redovisas som avskrivning av nyttjanderätten och som räntekostnad och kommer därmed inte längre att ingå i driftnettot. Då Specialfastigheter innehar ett begränsat antal tomträtter, leasingbilar och hyrda lokaler bedöms påverkan på de finansiella rapporterna bli begränsad.

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

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

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 eventalförpliktelser. 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 eventalförpliktelser. 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.

Intäkter

Intäktsredovisning

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

Intäkter från fastighetsförsäljningar

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

Rörelsekostnader och finansiella intäkter och kostnader

Operationella leasingavtal

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

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

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs 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.

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. Redovisningsstandarden 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. Samtliga bolagsförvärv under 2017 har klassificerats som tillgångsförvärv. 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. När 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 baseras sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade.

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

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 hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. För mer information se not 10, Koncernen.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Leasade tillgångar

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Beräknade nyttjandeperioder maskiner och inventarier

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

Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas för prövning av nedskrivningsbehov för andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka prövas enligt IAS 39, tillgångar för försäljning och avyttringsgrupper som redovisas enligt IFRS 5, förvaltningsfastigheter redovisade till verkligt värde enligt IAS 40 och uppskjutna skattefordringar. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas det redovisade värdet enligt respektive standard.

Nedskrivningsprövning för materiella tillgångar

Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas enligt IAS 36 tillgångens återvinningsvärde (se nedan). Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång ska tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs- eller kassagenererande enhets (grupp av enheters) redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen. Nedskrivning av tillgångar hänförliga till en kassagenererande enhet (grupp av enheter) fördelas i första hand till goodwill. Därefter görs en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten (gruppen av enheter).

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

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

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

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. Nedskrivning av goodwill återförs dock aldrig. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

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

Finansiella instrument

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

Redovisning i, och borttagande från, balansräkningen

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

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

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

Klassificering och värdering

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

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

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

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

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

Lånefordringar och kundfordringar

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

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

Andra finansiella skulder**Lånefinansiering**

All lånefinansiering redovisas initialt till anskaffningsvärde, netto efter transaktionskostnader. Upplåningen därefter redovisas till upplupet

anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp och 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 tillämpar IAS 23 Lånekostnader. IAS 23 innebär att koncernen aktiverar ränteutgifter hänförliga till förvaltningsfastigheter under uppförande. Aktiverade ränteutgifter påverkar finansnettot positivt och marknadsvärdesförändringarna negativt med samma belopp. Ränteutgifterna aktiveras varje månad med en räntesats som motsvarar snitträntan på sex månaders Stibor plus ett påslag.

Övriga finansiella skulder

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

Likvida medel

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

Derivat

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

Derivat värderade till verkligt värde

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

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.

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.

Ersättningar till anställda

Pensionsplaner

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

Kortfristiga ersättningar

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

Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)

En eventalförpliktelse 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

	2017	2016
Utfakturerade energi- och bränslekostnader	72	54
Utfakturerade tjänster	103	94
Erhållna skadestånd	7	13
Övrigt	0	0
Summa	182	161

Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
Energi, bränsle och vatten	143	131
Fastighetsdrift	272	238
Fastighetsskatt	41	39
Underhåll	77	95
Summa	533	503

Not 4 Administration

	2017	2016
Personalkostnader	42	48
Avskrivningar maskiner och inventarier	3	3
Övriga kostnader (teknisk utredning, konsultarvoden, övrigt)	10	10
Summa	55	61

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

Not 5 Ersättning till revisorer, Tkr

	2017	2016
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	571	561
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	72	28
Skatterådgivning	44	146
Övriga tjänster	45	98
Summa	732	833

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. Revisionsbolaget Ernst & Young AB valdes vid årsstämmorna 2014, 2015, 2016 och 2017.

Not 6 Finansiella intäkter och kostnader

	Mkr		%	
	2017	2016	2017	2016
Finansnettot sammansättning				
Räntekostnad lån	99	111	0,86	0,86
Valutakursförändring utlandsupplåning	-45	-66	-0,39	-0,51
Räntenetto derivat	9	39	0,08	0,30
Kursförändring placeringar	12	-4	0,10	-0,03
Övriga ränteintäkter och kostnader	-17	-14	-0,15	-0,11
Operativt finansnetto	58	66	0,50	0,51
Övriga finansiella kostnader	16	14	0,15	0,11
Aktiverad räntekostnad projekt	-1	-1	-0,01	-0,01
Redovisat finansnetto	73	79	0,64	0,61
Värdeförändring finansiella derivat	63	38	0,54	0,29
Totalt finansnetto	136	117	1,18	0,90

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

Finansnetto redovisat enligt kategori och klass

Finansiella intäkter	2017	2016
Ränteintäkter på finansiella tillgångar ej värderade till verkligt värde	0	1
Ränteintäkter på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	17	14
Valutakursförändring utlandsupplåning	45	66
Kursförändring placeringar	2	4
Summa finansiella intäkter	64	85

Finansiella kostnader

Räntekostnader på finansiella skulder ej värderade till verkligt värde	-99	-111
Räntekostnader på finansiella skulder värderade till verkligt värde	-9	-39
Kursförändring placeringar	-13	-
Övriga finansiella kostnader	-16	-14
Summa finansiella kostnader	-137	-164
Summa redovisat finansnetto	-73	-79

Värdeförändring finansiella derivat redovisat enligt kategori och klass

Värdeförändring på finansiella tillgångar	8	47
Derivat värderade till verkligt värde		
Värdeförändring på finansiella skulder		
Derivat värderade till verkligt värde	-71	-85
Summa värdeförändring finansiella derivat	-63	-38

Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse, Tkr**Moderbolaget totalt**

	2017	2016
Antal anställda	144	131
Varav kvinnor	29,17 %	29,77 %
Varav män	70,83 %	70,23 %

Dotterbolagen har inga anställda.

Moderbolaget totalt inklusive styrelse och ledande befattningshavare

	2017	2016
Löner och andra ersättningar	76 724	72 588
Sociala kostnader*	39 145	36 731
* Varav pensionskostnader	12 148	11 180

Styrelse

	2017	2016
Löner och andra ersättningar		
Styrelseordförande	258	258
Övriga ledamöter	720	719
Summa	978	977

Pensionskostnader

	2017	2016
Styrelseordförande	-	-
Övriga ledamöter	-	-
Summa	-	-

Ledande befattningshavare

	2017	2016
Löner och andra ersättningar		
Verkställande direktör	2 354	2 164
Andra ledande befattningshavare	7 409	7 049
Summa	9 763	9 213

Pensionskostnader

	2017	2016
Verkställande direktör	723	645
Andra ledande befattningshavare	2 305	2 075
Summa	3 028	2 720

Specifikation av ersättningar till styrelseledamöter¹

	2017		2016	
	Löner och andra ersättningar	Övriga förmåner	Löner och andra ersättningar	Övriga förmåner
Bo Lundgren	258	-	258	-
Jan Berg	150	-	150	-
Carin Götblad	130	-	128	-
Eva Landén	160	-	158	-
Nina Linander ²	-	-	40	-
Mikael Lundström	130	-	130	-
Ulrika Nordström	-	-	-	-
Erik Tranaeus ³	-	-	-	-
Maj-Charlotte Wallin	150	-	113	-
Summa	978	-	977	-

1) Vid årsstämman 2017 beslutades att till styrelsens ordförande ska ordinarie styrelsearvode utgå med 250 Tkr per år och till övriga ledamöter ska ett ordinarie styrelsearvode utgå med 120 Tkr per år och ledamot. Utöver ordinarie styrelsearvode har arvode utgått till ledamot i revisions- och finansutskottet om 30 Tkr per år och till ledamot i ersättningsutskottet om 10 Tkr per år. Till revisions- och finansutskottets ordförande har arvode utgått om 40 Tkr per år och till ersättningsutskottets ordförande om 10 Tkr per år. Arvode utgår endast till 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, men i två fall fakturerats inom ramen för näringsverksamhet bedriven i styrelseledamots bolag. Styrelse- och utskottsarvode till styrelseledamot utgår, i den mån uppdraget utförs genom styrelseledamots bolag, med tillägg för ett belopp motsvarande de sociala avgifter som Specialfastigheter därmed inte har att erlägga. Fakturering av styrelse- och utskottsarvode ska vara kostnadsneutralt för Specialfastigheter.

2) Ledamot avslutade sitt uppdrag vid årsstämman 2016.

3) Adjungerad under Ulrika Nordströms föräldraledighet.

forts. Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse, Tkr**Specifikation av ersättningar till ledande befattningshavare⁴**

	Löner och andra ersättningar		Övriga förmåner ⁵		Pensionskostnader ⁶		Summa	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Verkställande direktör, Åsa Hedenberg	2 354	2 164	49	56	723	645	3 126	2 865
Affärschef Sverige, Torbjörn Blücher	1 184	1 161	59	59	357	365	1 600	1 585
CFO, Kristina Ferenius	1 299	1 270	59	58	428	318	1 786	1 646
Chef Projekt och utveckling, Göran Cumlin	1 193	1 117	46	47	382	368	1 621	1 532
Chef Verksamhetsstöd, Henrik Nyström	908	850	35	22	293	241	1 236	1 113
Förvaltningschef, Åsa Welanders	1 039	971	52	54	277	238	1 368	1 263
HR-chef, Christina Burlin	1 017	950	0	0	363	343	1 380	1 293
Kommunikationschef, Hanna Janson	769	730	0	2	205	202	974	934
Summa	9 763	9 213	300	298	3 028	2 720	13 091	12 231

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) Eventuell frivillig lönevaxling inkluderas i summan.

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. Från och med juni 2017 vikarierade en adjungerande styrelseledamot för en ordinarie styrelsemedlem på grund av föräldraledighet. I verksamhetsledningen ingår 8 (8) personer, inkluderat Vd, fördelat på 5 kvinnor och 3 män. Till ledande befattningshavare utgår ej rörliga ersättningar eller avtal om finansiella instrument. Åtagande för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggs 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 2017 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggs genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 5 (4) Mkr. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2017 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 154 (149) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsåtaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Sjukfrånvaro i % av total arbetstid

	2017		2016	
	Sjukfrånvaro/ Ord.arbetstid, %	Långtidssjukfrånvaro/ Total sjukfrånvaro, %	Sjukfrånvaro/ Ord.arbetstid, %	Långtidssjukfrånvaro/ Total sjukfrånvaro, %
Kvinnor	1,05	0,00	2,14	68,13
Män	3,44	59,92	2,78	51,08
Anställda under 30 år	*	*	*	*
Anställda 30–49 år	2,52	39,19	0,92	0,00
Anställda över 49 år	3,03	66,69	4,26	70,56
Samtliga anställda	2,73	59,92	2,60	55,17

*) Uppgift lämnas ej då gruppen understiger 10 personer.

Not 8 Resultat fastighetsförsäljningar, realiserade

	2017	2016
Försäljningsintäkter, sålda fastigheter	112	78
Verkligt värde, sålda fastigheter	-82	-72
Försäljningskostnader	-1	-2
Summa	29	4

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas enligt verkligt värdemetod (IAS 40)

2017	Förvärv (+) /Avyttringar (-) fastigheter	Fastigheter ägda hela året	Totalt 2017
Ingående verkligt värde	-	22 999	22 999
Investeringar avseende tillkommande utgifter efter förvärv	-	727	727
Aktiverade ränteutgifter	-	1	1
Förvärv (+)	670	-	670
Avyttringar (-)	-227	-	-227
Orealiserade värdeförändringar	-	832	832
Utgående verkligt värde	443	24 559	25 002

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

Taxeringsvärde	2017	2016	Skattemässigt restvärde	2017	2016
Byggnader	3 077	2 920	Byggnader	7 745	7 447
Mark	1 007	972	Mark	1 480	1 498
Summa	4 084	3 892	Summa	9 225	8 945

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Det verkliga värdet baseras på värderingar som genomförts av egen personal. Värderingarna har stämts av mot värderingar utförda av oberoende värderingsmän, med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Den externa värderingen sker halvårsvis enligt ett rullande schema.

Om det under löpande år föreligger indikationer på väsentliga värdeförändringar för enskilda fastigheter, delar av fastighetsbeståndet eller hela fastighetsbeståndet sker omvärdering i samband med kvartalsrapportering för de aktuella fastigheterna. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet Intäktsredovisning, se not 1, Koncernen.

Tillkommande utgifter – Förvaltningsfastigheter som redovisas enligt verkligt värdemetoden

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

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

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

Värderingsmetod

Det bedömda värdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har fastställts genom en intern värdering baserad på faktiska data avseende hyror och driftskostnader. För att kvalitetssäkra den interna värderingen, har den stämts av mot en extern värdering av 48 (49) objekt, motsvarande 87 (82) procent av det totala värdet.

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

Kalkylerna har beräknats på nominell basis varvid inflationen bedömts till 2,0 (1,5) 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 drift-netton respektive restvärde i samband med beräkning av avkastningsvärdet. Med hänsyn till de säkra hyresintäkterna ligger kalkylräntan under kontraktperioden huvudsakligen mellan 5,00 och 5,25 procent. År 2016 låg kalkylräntan mellan 5,25 och 5,60 procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 5,25 och 9,70 procent beroende på var fastigheterna är belägna. År 2016 låg direktavkastningskravet mellan 5,60 och 10,00 procent. Snittet på direktavkastningen uppgår till 6,16 (6,65) procent. Vi ser ett fortsatt stort intresse för vår typ av fastigheter, så kallade samhällsfastigheter, på marknaden.

De i kassaflödesanalyserna använda drift- och underhållskostnadsnivåerna har härletts från normaliserade värden baserade på gällande underhållsplaner. I kassaflödesanalyserna har aktuella hyresvillkor varit utgångspunkten. Värderingarna har beaktat bästa och maximala användning av fastigheterna.

forts. Not 9 Förvaltningsfastigheter

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

Årets hyresintäkter uppgår till 1 846 (1 751) Mkr. Framtida hyror som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella hyresavtal förfaller enligt nedan.

Förfallostruktur, Mkr	2017	2016
Inom ett år		
Fastigheter	56	56
Bostäder	3	3
Mellan ett och fem år		
Fastigheter	457	312
Senare än fem år		
Fastigheter	1 495	1 483
Summa	2 011	1 854

Not 10 Skatter

Redovisad i resultaträkningen	2017	2016
Aktuell skatt	157	142
Uppskjuten skattekostnad	289	320
Totalt redovisad skatt i koncernen	446	462

Avstämning av effektiv skatt

Redovisat resultat före skatt	2 165	2 100
Svensk inkomstskattesats 22 %	476	462
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Icke avdragsgilla kostnader	1	0
Justerad försäljningsintäkt	-32	0
Schablonränta periodiseringsfond	1	0
Underskottsavdrag	-	0
Summa	446	462

Redovisad i balansräkningen

Uppskjuten skatteskuld	2 990	2 701
Aktuell skatt	28	23
Summa	3 018	2 724

Uppskjutna skattefordringar och -skulder

Förvaltningsfastigheter	-2 681	-2 401
Finansiella anläggningstillgångar	21	6
Periodiseringsfond	-244	-214
Överavskrivningar	-86	-92
Summa	-2 990	-2 701

Ingen uppskjuten skatt har redovisats mot eget kapital.

Not 11 Övriga materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	25	21
Inköp	0	4
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25	25
Ingående avskrivningar	16	13
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	3	3
Utgående ackumulerade avskrivningar	19	16
Utgående planenligt restvärde	6	9

Not 12 Finansiella placeringar

Derivat	2017	2016
Långfristiga placeringar		
Ränte- och valutaderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	49	83
Elderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	5	3
Summa	54	86

Kortfristiga placeringar

Ränte- och valutaderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	0	0
Elderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	3	4
Summa	3	4

Övriga finansiella placeringar

Långfristiga placeringar		
Deposition CSA-avtal	74	59
Bostadsobligationer	1 040	897
Andra aktier och andelar	0	0
Summa	1 114	956

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 31 december 2017 två lämnade säkerheter i sådan deposition på totalt 74 (59) Mkr. En deposition på 33 Mkr gentemot Nordea och en deposition på 41 Mkr gentemot Nomura. Placeringar har gjorts i 8 (7) säkerställda bostadsobligationer. Per 2017-12-31 uppgick det placerade beloppet till 1 040 (897) Mkr.

Not 13 Övriga fordringar

Långfristiga fordringar	2017	2016
Mervärdesskatt för jämkning	13	10
Summa	13	10
Kortfristiga fordringar		
Fordran sålda fastigheter	-	68
Vilande ingående mervärdesskatt	12	6
Övriga fordringar	0	6
Summa	12	80

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017	2016
Förutbetalda energikostnader	4	4
Övriga interimfordringar	25	14
Summa	29	18

Not 15 Likvida medel

	2017	2016
Banktillgodohavande	465	4
Summa	465	4

Not 16 Räntebärande skulder

	2017	2016
Långfristiga skulder		
Lån	9 464	8 599
Kortfristiga skulder		
Lån	4 317	4 262
Summa	13 781	12 861

Förfallostruktur lån

2017	Redovisat belopp	Nominellt belopp	Verkligt värde
2017	-	-	-
2018	4 317	4 315	4 323
2019	1 851	1 850	1 885
2020	1 120	1 120	1 146
2021	1 700	1 700	1 763
2022	2 351	2 350	2 375
2023	409	456	418
2024	975	980	1 043
2025	500	500	521
2026	374	375	397
2027	-	-	-
2028	-	-	-
2029 och senare	184	190	184
Summa	13 781	13 836	14 055

Av koncernens respektive moderbolagets långfristiga låneskulder avser 2 442 (2 238) Mkr förfallotidpunkter senare än 5 år från balansdagen.

Obligationer i utländsk valuta redovisas omräknat till balansdagens kurs i svensk valuta. Verkligt värde i derivaten motsvarar obligationernas omräknade belopp. Valutaeffekten blir därför huvudsakligen neutraliserad. Marknadsvärdet på obligationer i utländsk valuta är omräknat till balansdagens kurs och redovisade i tabellerna i svensk valuta. Verkligt värde är värderat genom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta på balansdagen för respektive löptid. 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

2017	Redovisat värde	Nominellt belopp	Verkligt värde
Checkkredit	-	-	-
Depositioner enligt CSA-avtal	-	-	-
Företagscertifikat	2 867	2 865	2 868
Obligationer i fast ränta	7 647	7 655	7 914
Obligationer i rörlig ränta	2 674	2 670	2 671
Realränteobligationer	184	190	184
Obligationer i utländsk valuta	409	456	418
Summa	13 781	13 836	14 055

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

2016	Redovisat belopp	Nominellt belopp	Verkligt värde
2017	4 262	4 260	4 274
2018	1 689	1 689	1 710
2019	1 852	1 850	1 909
2020	1 120	1 120	1 155
2021	1 700	1 700	1 782
2022	500	500	515
2023	454	456	483
2024	230	230	284
2025	500	500	525
2026	374	375	400
2027	-	-	-
2028	-	-	-
2029 och senare	180	190	180
Summa	12 861	12 870	13 217

forts. Not 16 Räntebärande skulder**Koncernens finansiering i utländsk valuta per balansdagen**

2017					
Valuta	Nominellt	Ränta %	Ränta % i SEK	Nominellt belopp i SEK	Redovisat belopp i SEK
USD	25 000 000	2,56	-0,03	227 790 000	204 395 000
USD	25 000 000	2,59	0,00	227 790 000	204 395 000

2016

Valuta	Nominellt	Ränta %	Ränta % i SEK	Nominellt belopp i SEK	Redovisat belopp i SEK
USD	25 000 000	2,56	-0,07	227 790 000	227 040 000
USD	25 000 000	2,59	-0,04	227 790 000	227 040 000

Väsentliga avtalsvillkor

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

Säkringsredovisning

Ingen säkringsredovisning tillämpas i koncernen.

Valutafördelning

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

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

Koncernen har, för att hantera exponeringar för motpartrisker i derivatkontrakt, ingått tilläggsavtal (Credit Support Annex) till ISDA-avtal. Dessa avtal är ömsesidiga och innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerheter i form av likvida medel för undervärden i utestående derivatkontrakt. Koncernen har inte mottagit några säkerheter per 2017-12-31 men lämnat två säkerheter. Se not 12, Koncernen.

Not 17 Övriga skulder

Övriga skulder	2017	2016
Förskott kunder	0	15
Mervärdesskatt	104	98
Övriga skulder	3	7
Summa	107	120

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017	2016
Förutbetalade hyresintäkter	496	459
Upplupna energikostnader	16	16
Upplupna räntekostnader	40	47
Upplupna sociala avgifter	-	2
Upplupen semesterlön	8	8
Upplupen löneskatt	3	2
Övriga poster	12	8
Summa	575	542

Not 19 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.

Finansverksamhet

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

Rating

Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's (S&P) har gett betyget AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och behållit A-1+ för den korta upplåningen. År 2005 höjde S&P ratingen från AA till AA+ med hänvisning till svenska statens fortsatta långsiktiga ägarintention och företagets långsiktiga förmåga att uppnå ägarens avkastningskrav. 2017-12-20 bekräftade S&P ratingklassen AA+. När S&P bedömer Specialfastigheters stand-alone kreditvärdighet, företagets förmåga att stå på egna ben utan svenska staten som ägare, erhålls kreditbetyget AA-.

Ränterisker

Ränterisken är risken för att räntekostnaden för existerande och framtida finansiering påverkas negativt av förändrat ränteläge. Specialfastigheters ränteexponering regleras genom att andelen ränteförfall inom 12 månader begränsas till att maximalt utgöra 70 procent av låneportföljens netto. Den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga i intervallet 1–5 år. Vid bokslutstillfället var den genomsnittliga räntebindningstiden 3,2 (2,6) 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 2017 var portföljens medelränta för lån och derivat 0,82 (0,93) 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 riskeexponering är reglerad genom limiter för räntebindningsintervall. Detta leder till att derivatportföljens totala riskpåverkan har begränsats. Företaget gör derivataffärer för att på ett kostnadseffektivt sätt hantera hela finansportföljens fördelning av ränteexponering över tiden. Derivatportföljen har skapat en omfördelning av ränteexponering från korta löptider till längre, se tabellen "Förfallstruktur för räntebindning och kapitalbindning". I volymen kapitalbindning ingår lån och placeringar i bostadsobligationer. I volymen räntebindning ingår lån, derivatinstrument och placeringar i bostadsobligationer. Låneskulden är beräknad som en nettoskuld, där hänsyn tagits till eventuella plussaldon och placeringar.

På balansdagen fanns garanterade outnyttjade kreditlöften och likvida medel på 5 213 (4 736) Mkr som täcker refinansieringsrisken för de närmaste 17 (15) månadernas förfall.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att en befintlig finansiering inte kan ersättas med en ny eller till en ovanligt hög kostnad. För Specialfastigheter inkluderas även risken att inte erhålla ny finansiering, till

exempel i samband med större förvärv. I syfte att begränsa finansieringsrisken eftersträvar Specialfastigheter krediter med lång löptid och en jämn förfallstruktur av emitterade certifikat och obligationer. För att ytterligare begränsa finansieringsrisken finns garanterade kreditlöften och kontokrediter om totalt 4 750 (4 750) Mkr.

Inga speciella åtaganden finns i kreditlöftena utöver ägarklausul och informationsåtagande. Två kreditlöften om totalt 3 000 Mkr ökar marginalen på utnyttjade lån ur faciliteten om bolagets rating understiger AA-. Förfallen på de finansiella skulderna har spridits över tiden för att begränsa refinansieringsrisken. Kapitalbindningstiden 2017-12-31 var 3,4 (3,3) år. Med hänsyn tagen till garanterade outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 4,3 (4,0) år.

Under året har vi ökat investeringen i bostadsobligationer med 150 Mkr till ett totalt nominellt belopp på 1 000 (850) Mkr med medellång löptid, dessa placeringar används som säkerhet för upptagande av repolån.

Företagets finansiella nominella skuldbelopp brutto uppgick vid årsskiftet till 13 836 (12 870) Mkr. Ytterligare minskning av refinansieringsrisken görs genom att diversifiera finansieringskällorna, se tabellen "Lånefaciliteter". Upplåningen sker på svensk och internationell kreditmarknad genom obligations- och certifikatprogram samt på svensk och internationell bankmarknad. Upplåningen till Specialfastigheter görs mot balansräkningen och utan pantsättning av fastigheterna. Alltsedan 1999 innehåller företagets låneavtal en ägarklausul, vilket stärker långivarnas ställning. Klausulen innebär att långivare har rätt att förtidsinlösa lån om statens ägarandel skulle understiga 100 procent.

Tabell om "Likviditetsrisk" på sid 91 visar avtalade odiskonterade kassaflöden, vilket inkluderar samtliga finansiella skulder inklusive räntebetalningar. Där den framtida rörliga räntan är okänd, har räntan beräknats med hjälp av implicita forwardräntor. Hyresintäkterna används för att möta de framtida åtagande som presenteras i tabellen. Kreditrisken avseende hyresintäkterna bedöms vara låg.

Kreditrisker och motpartsrisker i finansiell verksamhet

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

Företagets motpartsrisk i derivatkontrakt uppgick till 57 (90) Mkr per 2017-12-31, detta motsvarar företagets sammanlagda fordran på orealiserade derivat med positiva värden.

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

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

Finansiella poster som förfallit till betalning vid bokslutstillfället, Mkr

	2017	2016
Finansiella tillgångar	79	158
Finansiella skulder	3	5

Nedskrivning har skett per balansdagen med 0 (0) Mkr. 1 (1) Mkr av kundfordringarna är inte inbetalade per 2018-01-31. Leverantörsskuld på 2 (0) Mkr är inte betalade under januari månad.

forts. Not 19 Finansiella risker och finanspolicy

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 denominerad i svenska kronor har all valutarisk i samband med finansiering i utländsk valuta eliminerats genom valutaderivat. Även då finansiella elderivat ingår uppstår valutaexponering, kurssäkring av dessa har gjorts med hjälp av valutaderivat. Effekterna av den realiserade värdeförändringen redovisas under "Värdeförändringar finansiella instrument realiserade" i resultaträkningen medan omräkning av lån i utländsk valuta till balansdagens kurs redovisas i finansnetto.

Tabellen nedan visar upplåning och kurssäkring i utländsk valuta.

Nominella belopp (SEK) per affärsdag

2017			
Ursprunglig valuta	Lån	Derivat	Summa
USD	456,0	-456,0	0

2016			
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.

Derivatinstrument

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

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

Finansiella instrument värderade till verkligt värde

Verkligt värde på finansiella instrument kan bestämmas på olika sätt.

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

Tabellen nedan beskriver hur verkligt värde har bestämts för bolagets finansiella instrument.

Finansiella instrument – Värderat enligt verkligt värde

2017	Priser noterade på en aktiv marknad (Nivå 1)	Värdering baserad på observerbar data (Nivå 2)	Värdering baserad på annat än observerbar data (Nivå 3)	Summa
Ränteswap	-	-40	-	-40
Valutaswap	-	-56	-	-56
Elterminer	6	-	-	6
Netto	6	-96	-	-90

2016	Priser noterade på en aktiv marknad (Nivå 1)	Värdering baserad på observerbar data (Nivå 2)	Värdering baserad på annat än observerbar data (Nivå 3)	Summa
Ränteswap	-	-39	-	-39
Valutaswap	-	9	-	9
Elterminer	3	-	-	3
Netto	3	-30	-	-27

Lånefaciliteter

	Låneram		Utnyttjat	
	2017	2016	2017	2016
Deposition enligt CSA	-	-	-74	-59
Garanterade kreditlöften	4 750	4 750	-465	14
Företagscertifikat	4 000	4 000	2 865	3 010
MTN-program	13 000	13 000	10 325	9 200
Private Placements	956	956	646	646
Repolån	1 000	850	-	-
Placeringar	-1 000	-1 000	-1 000	-850
Summa	22 706	22 556	12 297	11 961

forts. Not 19 Finansiella risker och finanspolicy**Likviditetsrisk**

2017	Lån	Derivat inflöden	Derivat utflöden	Derivat totalt	Leverantörsskulder
Mindre än 3 månader	-2 280	2	-7	-5	-148
Mellan 3 till 12 månader	-2 156	27	-17	10	-
Mellan 1 till 3 år	-4 967	66	-62	4	-
Mellan 3 till 5 år	-3 919	43	-50	-7	-
Summa	-13 322	138	-136	2	-148

2016	Lån	Derivat inflöden	Derivat utflöden	Derivat totalt	Leverantörsskulder
Mindre än 3 månader	-3 148	2	-8	-6	-164
Mellan 3 till 12 månader	-2 514	32	-19	13	-
Mellan 1 till 3 år	-4 929	76	-59	17	-
Mellan 3 till 5 år	-3 555	66	-76	-10	-
Summa	-14 146	176	-162	14	-164

Exponeringen för motpartsrisker fördelade på olika ratingkategorier

Institut med lång rating, 2017	Fordran	Skuld	Erhållna/lämnade säkerheter	Nettoexponering
AA-	22	-57	33	-2
A+	18	-23	-	-5
A	9	-65	41	-15
BBB+	-	-	-	-
Elderivat	8	-2	-	6
Summa	57	-147	74	-16

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

Säkrad andel av kommande elförbrukning

2017					2016				
År	GWh	Minigräns	Maxgräns	Andel	År	GWh	Minigräns	Maxgräns	Andel
2018	102	70 %	100 %	79 %	2017	102	70 %	100 %	79 %
2019	102	40 %	100 %	60 %	2018	102	40 %	100 %	55 %
2020	102	20 %	100 %	30 %	2019	102	20 %	100 %	50 %
2021	102	0 %	100 %	25 %	2020	102	0 %	100 %	30 %

Förfallostruktur för elderivat

2017				2016			
År	GWh	Marknadsvärde		År	GWh	Marknadsvärde	
2018	80	2		2017	81	3	
2019	61	2		2018	57	1	
2020	31	1		2019	51	-1	
2021	26	1		2020	31	0	
2022	0	0		2021	26	0	
Summa	198	6		Summa	246	3	

forts. Not 19 Finansiella risker och finanspolicy

Derivatportföljens marknadsvärde

	2017			2016		
	Nominellt värde	Positivt värde	Negativt värde	Nominellt värde	Positivt värde	Negativt värde
Räntevalutaswap	456	9	65	456	28	19
Ränteswap	3 104	40	80	3 305	56	95
Eltermin	-	8	2	-	6	3
Totalt	3 560	57	147	3 761	90	117

Känslighetsanalys

Förändring	Förändring på resultaträkning före skatt	Förändring på eget kapital efter skatt
Finansnettoförändring om marknadsräntan ökar med 1 %, årskostnadsförändring	Resultatet minskar med 46 (44) Mkr	Eget kapital minskar med 36 (34) Mkr
Värdeförändring för finansiella derivat om marknadsräntan ökar med 1 %	Resultatet ökar med 25 (22) Mkr	Eget kapital ökar med 19 (17) Mkr
Valutarisken är säkrad genom valuta-swappar vilket tar bort effekten av valutakursförändringar	Ingen förändring	Ingen förändring
Elprisrisk, genom elterminer minskar prisvolatiliteten. Sedan vidaredebiteras största delen av elkostnaderna till kunderna	Ingen förändring	Ingen förändring

Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning

	Räntebindning		Kapitalbindning	
	2017	2016	2017	2016
2017	-	6 614 ¹	-	4 203 ¹
2018	5 514 ¹	600 ²	4 243 ¹	1 489 ²
2019	598 ²	850 ²	1 176 ²	1 652 ²
2020	394 ²	100 ²	807 ²	820 ²
2021	1 695 ²	1 550 ²	1 389 ²	1 550 ²
2022	1 846 ²	500	2 146 ²	500
2023	153	454	409	454
2024	845	230	975	230
2025	500	500	500	500
2026	374	374	374	374
2027	-	-	-	-
2028	-	-	-	-
2029 och senare	284	180	184	180
Summa	12 203	11 952	12 203	11 952

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

2) Inkluderar placeringar i bostadsobligationer.

forts. Not 19 Finansiella risker och finanspolicy

Redovisat värde per kategori

	2017		2016	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde över resultaträkning				
Räntederivat	40	40	56	56
Valutaderivat	9	9	28	28
Elderivat	8	8	6	6
Lånefordringar och kundfordringar				
Kundfordringar	144	144 ¹	206	206 ¹
Deposition enligt CSA-avtal	74	74 ¹	59	59 ¹
Upplupna ränteintäkter	-	-	-	-
Likvida medel	465	465	4	4
Finansiella tillgångar omräknade till balansdagens kurs				
Bostadsobligationer	1 040	1 040	897	897
Andra aktier och andelar	0	0	0	0
Finansiella skulder som värderas till verkligt värde över resultaträkning				
Räntederivat	80	80	95	95
Valutaderivat	65	65	19	19
Elderivat	2	2	3	3
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Företagscertifikat	2 867	2 868 ²	3 011	3 014 ²
Obligationer i fast ränta	7 647	7 914 ²	6 204	6 530 ²
Obligationer i rörlig ränta	2 674	2 671 ²	2 998	2 997 ²
Leverantörsskulder	148	148 ¹	163	163 ¹
Deposition enligt CSA-avtal	-	-	-	-
Upplupna räntekostnader	40	40 ¹	47	47 ¹
Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs				
Realränteobligationer	184	184 ²	180	180 ²
Obligationer i utländsk valuta	409	418 ²	454	482 ²

1) Verkligt värde är beräknat genom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta på balansdagen för respektive löptid. Verkligt värde på obligationer i utländska valuta är värderat genom diskontering av framtida kassaflöden till noterad valutakurs på balansdagen för respektive löptid.

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

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

Belopp som omfattas av ramavtal för nettning eller liknande avtal ¹						
2017	Bruttobelopp	Kvittade belopp	Nettobelopp i balansräkningen	Finansiella instrument	Finansiell säkerhet, erhållen/lämnad	Nettobelopp
Derivat tillgångar	57	-	57	-57	-	-
Derivatskulder	-147	-	-147	57	74	-16
Totalt	-90	-	-90	-	74	-16

Belopp som omfattas av ramavtal för nettning eller liknande avtal ¹						
2016	Bruttobelopp	Kvittade belopp	Nettobelopp i balansräkningen	Finansiella instrument	Finansiell säkerhet, erhållen/lämnad	Nettobelopp
Derivat tillgångar	90	-	90	-90	-	-
Derivatskulder	-117	-	-117	90	59	32
Totalt	-27	-	-27	-	59	32

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.

forts. Not 19 Finansiella risker och finanspolicy

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Kassaflödespåverkande förändringar			Ej kassaflödespåverkande förändringar			Utgående balans 2017
	Utgående balans 2016	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Redovisnings-effekter	Effekt av ändrad valutakurs	Förändring i verkligt värde	Kursförändring	
Räntebärande skulder	12 861	940	22	-45	-	3	13 781
Icke räntebärande skulder	120	-13	-	-	-	-	107
Ränte- och valutaswappar, verkligt värdesäkring	114	-	-	45	-14	-	145
Elterminer, verkligt värdesäkring	3	-	-	-	-1	-	2
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	13 098	927	22	-	-15	3	14 035

Denna tabell bygger på nytt regelverk i IAS 7 där inga jämförelsetal krävs för 2016.

Not 20 Närstående

Transaktioner med närstående

	Koncernen IFRS		Moderbolaget ÅRL	
	2017	2016	2017	2016
Intäkter inom koncern	-	-	5	2
Kostnader inom koncern	-	-	-	-
Kortfristig fordran inom koncern	-	-	3	9
Långfristig fordran inom koncern	-	-	394	217
Skuld inom koncern	-	-	-	-

Transaktioner med aktieägare

	Koncernen IFRS		Moderbolaget ÅRL	
	2017	2016	2017	2016
Utdelning	-	-	497	446

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 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017	2016
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 22 Händelser efter balansdagen

Specialfastigheter Sverige AB har tillträtt fastigheterna Läkaren 2 och 4 i Värnamo. Dessa fastigheter inrymmer bland annat SiS-institutionen Fortunagården.

Moderbolaget – Resultaträkning, Mkr

	Not	Helår 2017	Helår 2016
Hysesintäkter		1 768	1 721
Övriga intäkter	2	181	160
Nettoomsättning		1 949	1 881
Driftkostnader	3	-518	-497
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter		-609	-590
Bruttoresultat		822	794
Central administration	4, 5	-55	-61
Resultat fastighetsförsäljningar	6	86	49
Rörelseresultat	7	853	782
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	74	66
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-208	-182
Resultat efter finansiella poster		719	666
Bokslutsdispositioner	9	-100	-66
Skatt på årets resultat	10	-137	-132
Årets resultat	11	482	468
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		482	468

Moderbolaget – Rapport över totalresultat, Mkr

	Helår 2017	Helår 2016
Årets resultat	482	468
Summa övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	-	-
Summa totalresultat för året	482	468
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	482	468

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

Moderbolaget – Balansräkning, Mkr

	Not	2017	2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12, 13	15 000	14 904
Maskiner och inventarier	14	6	9
Finansiella anläggningstillgångar	15	2 267	1 677
Summa anläggningstillgångar		17 273	16 590
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		144	206
Kortfristiga placeringar	16	3	4
Kortfristiga fordringar	17	15	87
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	28	18
Kassa och bank	19	465	4
Summa omsättningstillgångar		655	319
Summa tillgångar		17 928	16 909
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		202	231
Årets resultat		482	468
Summa fritt eget kapital		684	699
Summa eget kapital		926	941
Obeskattade reserver	20	1 480	1 380
Skulder			
Räntebärande skulder			
Gröna obligationer	21	1 244	-
Övriga låneskulder	21	12 537	12 861
Icke räntebärande skulder			
Skatteskuld	10	24	23
Övriga skulder	22	396	383
Uppskjutna skatteskulder	10	775	787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	546	534
Summa skulder		15 522	14 588
Summa eget kapital och skulder		17 928	16 909

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	
2017				
Ingående balans 1 januari 2017	200	42	699	941
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	482	482
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa	200	42	1 181	1 423
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-497	-497
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-497	-497
Utgående balans 31 december 2017	200	42	684	926

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

Moderbolaget – Kassaflödesanalys, Mkr

	Helår 2017	Helår 2016
Löpande verksamheten		
Bruttoresultat	822	794
Central administration	-55	-61
Finansnetto	-134	-116
Återläggning värdeförändring finansiella placeringar	63	37
Återläggning kursförändring bostadsobligationer	-39	-4
Återläggning avskrivningar	612	593
Resultat från försäljning, likvidation, fusion	-	-58
Betald inkomstskatt	-149	-109
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 120	1 076
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av fordringar	121	107
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-5	43
Summa förändring av rörelsekapital	116	150
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 236	1 226
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0	-95
Investering i förvaltningsfastigheter	-1 166	-498
Avyttring av förvaltningsfastigheter	86	81
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 080	-513
Finansieringsverksamheten		
Placering bostadsobligationer	-148	-371
Upptagna lån	17 514	18 660
Amortering av lån	-16 564	-18 554
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-497	-446
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	305	-711
Årets kassaflöde	461	2
Likvida medel vid årets början	4	2
Likvida medel vid årets slut	465	4
Räntor		
Erhållna räntor	19	14
Erlagda räntor	108	85

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Ändrade redovisningsprinciper

Nya standards och tolkningar som trätt i kraft 2017 har inte haft någon inverkan på de finansiella rapporterna.

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterföretag

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

Avskrivningar

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

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

Följande avskrivningssatser har använts:

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

Byggnader

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

I samband med översynen av den ekonomiska nyttjandeperioden enligt stycket Avskrivningar ovan, genomför bolaget en värdering av samtliga fastigheter enligt modell beskriven i not 9, Koncernen. Om det därigenom beräknade värdet väsentligt understiger det bokförda värdet görs en nedskrivning av fastigheten. Under 2017 har ingen nedskrivning gjorts. Moderbolagets fastighetsbestånd per 2017-12-31 har värderats till 23 399 Mkr.

Maskiner och inventarier

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

Leasade tillgångar

För ytterligare information se not 1, Koncernen.

Skatter

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer

Aktieägartillskott redovisas mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej 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 ökning av det redovisade värdet på andelarna i mottagande dotterföretag. Under år 2017 har inga koncernbidrag lämnats.

Finansiell riskhantering

För ytterligare information se not 6, 12, 16 och 19 i Koncernen.

Not 2 Övriga intäkter

	2017	2016
Utfakturerade energi- och bränslekostnader	67	53
Utfakturerade tjänster	102	92
Utfakturerade tjänster inom koncern	5	2
Erhållna skadestånd	7	13
Övrigt	0	0
Summa	181	160

Not 3 Driftkostnader

	2017	2016
Energi, bränsle och vatten	139	128
Fastighetsdrift	265	237
Fastighetsskatt	39	39
Underhåll	75	93
Summa	518	497

Not 4 Administration

	2017	2016
Personalkostnader	42	48
Avskrivningar maskiner och inventarier	3	3
Övriga kostnader (teknisk utredning, konsultarvoden, övrigt)	10	10
Summa	55	61

Not 5 Ersättning till revisorer

Se not 5, Koncernen.

Not 6 Resultat fastighetsförsäljningar

	2017	2016
Försäljningsintäkter, sålda fastigheter	112	78
Bokfört värde, sålda fastigheter	-25	-27
Försäljningskostnader	-1	-2
Summa	86	49

Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Se not 7, Koncernen.

Not 8 Finansnetto

	2017	2016
Ränteintäkter koncernbolag	2	1
Ränteintäkter bostadsobligationer	17	14
Övriga ränteintäkter	0	0
Kursvinst placeringar	47	4
Värdeförändringar vid omvärdering av finansiella derivat	8	47
Finansiella intäkter	74	66
Räntekostnader obligationslån	112	121
Övriga räntekostnader	-4	-37
Kursförlust placeringar	13	-
Övriga finansiella kostnader	17	14
Aktivering av ränta pågående projekt	-1	-1
Värdeförändringar vid omvärdering av finansiella derivat	71	85
Finansiella kostnader	208	182
Finansnetto	134	116

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2017	2016
Skilnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan:		
Maskiner och inventarier	-27	-41
Avsättning till periodiseringsfond	227	212
Återföring av periodiseringsfond	-100	-105
Summa	100	66

Not 10 Skatter

Redovisad i resultaträkningen	2017	2016
Aktuell skattekostnad	149	140
Uppskjuten skattekostnad	-12	-8
Totalt redovisad skatt	137	132

Avstämning av effektiv skatt

Redovisat resultat före skatt	619	600
Svensk inkomstskattesats 22 %	136	132
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Icke avdragsgilla kostnader	0	0
Justerad försäljningsintäkt	0	0
Schablonränta periodiseringsfond	1	0
	137	132

Redovisad i balansräkningen

Skulder		
Uppskjuten skatteskuld	775	787
Aktuell skatt	24	23
Summa	799	810

Uppskjuten skattefordringar och -skulder

Finansiella anläggningstillgångar	-21	-6
Aktiverat underhåll	141	101
Fastighetsavskrivning, uppskrivning	655	692
Summa	775	787

Uppskjuten skatt avseende uppskrivningsfond har redovisats mot eget kapital.

Not 11 Vinstdisposition och utdelning

Utdelningen som utbetalades till aktieägaren i maj 2017 uppgick till 497 000 000 (446 000 000) kronor. En ordinarie utdelning enligt utdelningspolicyn med 497 000 000 kronor. Utdelningen per aktie uppgick till 249 (223) kronor. Avseende årets utdelning föreslår styrelsen att en utdelning på 280 kronor per aktie utbetalas till aktieägaren. Beslut om utdelning fattas av aktieägaren på årsstämman. Utdelningen har inte tagits upp som skuld i årsredovisningen. Utdelningen beräknas uppgå till 560 000 000 kronor.

Fritt eget kapital i moderbolaget är:

Balanserat resultat	202 164 580 kr
Årets resultat	482 032 235 kr
Summa	684 196 815 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägaren utdelas	560 000 000 kr
I ny räkning balanseras	124 196 815 kr
Summa	684 196 815 kr

Not 12 Byggnader, byggnadsinventarier, mark, markanläggningar, markinventarier

Byggnader	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	12 460	11 176
Ingående anskaffningsvärde överfört genom fusion	-	1 121
Övervärde vid fusion	-	8
Inköp	-	88
Färdigställda projekt	108	42
Aktiverat underhåll	131	118
Försäljningar och utrangeringar	-82	-93
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 617	12 460
Ingående avskrivningar	4 363	4 007
Ingående avskrivningar överfört genom fusion	-	57
Försäljningar och utrangeringar	-76	-62
Årets avskrivningar	376	361
Utgående ackumulerade avskrivningar	4 663	4 363
Ingående uppskrivningar	4 274	4 274
Årets uppskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 274	4 274
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	335	203
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	132	132
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	467	335
Ingående nedskrivningar	94	94
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	94	94
Utgående planenligt restvärde	11 667	11 942
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	2 925	2 920
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	866	676
Ingående anskaffningsvärde överfört genom fusion	-	190
Inköp	-	-
Färdigställda projekt	16	8
Försäljningar och utrangeringar	-1	-8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	881	866
Ingående avskrivningar	569	467
Ingående avskrivningar överfört genom fusion	-	41
Försäljningar och utrangeringar	-1	-8
Årets avskrivningar	71	69
Utgående ackumulerade avskrivningar	639	569
Utgående planenligt restvärde	242	297

Mark	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	1 388	1 098
Ingående anskaffningsvärde överfört genom fusion	-	188
Övervärde vid fusion	-	94
Inköp	-	10
Försäljningar och utrangeringar	-17	-2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 371	1 388
Utgående planenligt restvärde	1 371	1 388
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	974	972
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	267	263
Ingående anskaffningsvärde överfört genom fusion	-	3
Färdigställda projekt	27	3
Försäljningar och utrangeringar	-2	-2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	292	267
Ingående avskrivningar	127	115
Ingående avskrivningar överfört genom fusion	-	0
Försäljningar och utrangeringar	-2	-1
Årets avskrivningar	14	13
Utgående ackumulerade avskrivningar	139	127
Utgående planenligt restvärde	153	140
Markinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	312	303
Ingående anskaffningsvärde överfört genom fusion	-	7
Färdigställda projekt	42	2
Försäljningar och utrangeringar	-1	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	353	312
Ingående avskrivningar	134	118
Ingående avskrivningar överfört genom fusion	-	1
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	17	15
Utgående ackumulerade avskrivningar	151	134
Utgående planenligt restvärde	202	178
Totalt		
Ingående anskaffningsvärde	15 293	13 516
Ingående anskaffningsvärde överfört genom fusion	-	1 509
Övervärde vid fusion	-	102
Inköp	-	98
Färdigställda projekt	193	55
Aktiverat underhåll	131	118
Försäljningar och utrangeringar	-103	-105
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 514	15 293
Ingående avskrivningar	5 193	4 707
Ingående avskrivningar överfört genom fusion	-	99
Försäljningar och utrangeringar	-79	-71
Årets avskrivningar	478	458
Utgående ackumulerade avskrivningar	5 592	5 193
Ingående uppskrivningar	4 274	4 274
Årets uppskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 274	4 274
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	335	203
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	132	132
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	467	335
Ingående nedskrivningar	94	94
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	94	94
Utgående planenligt restvärde	13 635	13 945
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	3 899	3 892

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2017	2016
Ingående balans	959	433
Årets nedlagda kostnader	730	699
Aktiverat underhåll	-131	-118
Färdigställda projekt	-193	-55
Utgående balans	1 365	959

Not 14 Maskiner och inventarier

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	25	21
Inköp	0	4
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25	25
Ingående avskrivningar	16	13
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	3	3
Utgående ackumulerade avskrivningar	19	16
Utgående planenligt restvärde	6	9

Not 15 Finansiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Aktier i dotterbolag	692	408
Övriga andelar	0	0
Fordringar hos dotterbolag	394	217
Derivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	54	86
Deposition CSA-avtal	74	59
Bostadsobligationer	1 040	897
Mervärdesskatt för jämkning	13	10
Summa	2 267	1 677

Aktier i dotterbolag 2017

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
Nordrike Fastighets AB	100 %	100 %	500	50
Västrike Fastighets AB	100 %	100 %	500	50
Redovisat värde aktier i dotterbolag 2017				692 242

Aktier i dotterbolag 2016

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde, Tkr
Specialfastigheter Lejonet 11 AB	100 %	100 %	500	291 881
Specialfastigheter Gärdet AB	100 %	100 %	50 000	116 131
Nordrike Fastighets AB	100 %	100 %	500	50
Västrike Fastighets AB	100 %	100 %	500	50
Redovisat värde aktier i dotterbolag 2016				408 112

forts. Not 15 Finansiella anläggningstillgångar**Aktier indirekt ägda dotterbolag 2017**

	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 2017				100

Aktier indirekt ägda dotterbolag 2016

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde, Tkr
Ägda av Nordrike Fastighets AB				
Nordrike 2 Fastighets AB	100 %	100 %	500	50
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 2016				150

Uppgifter om organisationsnummer och säte 2017

Dotterbolag	Org nr	Säte
Specialfastigheter Lejonet AB	559077-3015	Linköping
Specialfastigheter F-öarna 6 AB	556661-1447	Linköping
Specialfastigheter Gärdet AB	556910-1370	Linköping
Nordrike Fastighets AB	556832-2290	Linköping
Västrike Fastighets AB (bolaget vilande)	556963-5187	Linköping
Indirekt ägda dotterbolag		
Nordrike 2 Fastighets AB	556938-3929	Linköping
Västrike 2 Fastighets AB (bolaget vilande)	556963-5179	Linköping
Säkerhetsfastigheter Sverige AB (bolaget vilande)	556963-5161	Linköping

Not 16 Kortfristiga placeringar

	2017	2016
Derivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	3	4
Summa	3	4

Not 17 Kortfristiga fordringar

	2017	2016
Fordringar koncernbolag	3	9
Fordran sålda fastigheter	-	68
Vilande ingående mervärdesskatt	12	-
Övriga fordringar	0	10
Summa	15	87

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017	2016
Förutbetalda energikostnader	3	3
Övriga interimfordringar	25	15
Summa	28	18

Not 19 Likvida medel

	2017	2016
Banktillgodohavande	465	4
Summa	465	4

Not 20 Obeskattade reserver

	2017	2016
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	391	418
Periodiseringsfond	1 089	962
Summa	1 480	1 380

Not 21 Räntebärande skulder

Se not 16, Koncernen.

Not 22 Övriga skulder

	2017	2016
Förskott kunder	0	-
Leverantörsskulder	147	162
Derivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	147	117
Mervärdesskatt	99	98
Övriga skulder	3	6
Summa icke räntebärande skulder	396	383

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017	2016
Förutbetalade hyresintäkter	469	452
Upplupna energikostnader	14	14
Upplupna räntekostnader	40	47
Upplupna sociala avgifter	-	2
Upplupen semesterlön	8	8
Upplupen löneskatt	3	3
Övriga poster	12	8
Summa	546	534

Not 24 Närstående

Se not 20, Koncernen.

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017	2016
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 26 Händelser efter balansdagen

Specialfastigheter Sverige AB har tillträtt fastigheterna Läkaren 2 och 4 i Värnamo. Dessa fastigheter inrymmer bland annat SiS-institutionen Fortunagården.

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.

Stockholm 15 mars 2018

Bo Lundgren
Styrelseordförande

Åsa Hedenberg
Verkställande direktör

Jan Berg

Carin Götblad

Eva Landén

Mikael Lundström

Ulrika Nordström

Maj-Charlotte Wallin

Masoomeh Antonsson
Arbetstagarrepresentant

Roger Törngren
Arbetstagarrepresentant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 mars 2018
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SPECIALFASTIGHETER SVERIGE AB (publ), 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 2017 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 59–65 respektive 50–57. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6–105 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 2017 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 59–65 respektive 50–57. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

- Det verkliga värdet för Specialfastigheters fastigheter uppgick den 31 december 2017 till 25 002 Mkr och värdeförändringarna till 2 003 Mkr. De realiserade värdeförändringarna var 832 Mkr och de realiserade värdeförändringarna uppgick till 1 171 Mkr. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 9.
- Specialfastigheter värderar varje kvartal hela fastighetsbeståndet internt, kvartal 2 och 4 kontrollvärderas dessutom ett antal fastigheter av extern värderare. Detta innebär att under 2017 har 87 % av marknadsvärdena motsvarande 48 st objekt värderats av externa värderare.
- Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär då få direkt jämförbara transaktioner förekommer. Förändringar i icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, genomförda eller planerade transaktioner samt information från de externa värderarna. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område.

Hur detta område beaktades i revisionen

- I vår revision har vi utvärderat och granskat ledningens process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i värderingarna. Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av våra värderingsspecialister granskat bolagets modell för fastighetsvärdering. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastnings-

krav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har bedömt huruvida lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

Inkomstskatter

Beskrivning av området

- Skattekostnaden enligt resultaträkningen uppgår till 446 Mkr därtill redovisar Specialfastigheter 2 990 Mkr som uppskjuten skatteskuld. En beskrivning av skatteberäkningarna framgår av not 10.
- Beräkning och redovisning av aktuell och uppskjuten skatt är komplex och innehåller en hög grad av bedömningar och antaganden. Bland dessa kan nämnas förekomst av förlustavdrag, underlag för skattemässiga avskrivningar, direkt avdragsgilla ombyggnadsutgifter, försäljning av fastigheter enskilt eller i bolagsform samt värdeförändringar på fastigheter och derivat. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med beräkningen av skatter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område.

Hur detta område beaktades i revisionen

- I vår revision har vi utvärderat och granskat ledningens process för beräkning av aktuell och uppskjuten skatt samt granskat beräkningar mot underlag. Vi har med stöd av våra skattespecialister bedömt tillämpningen mot gällande skattelagstiftning.
- Vi har bedömt huruvida lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–5, 50–57 och 110–114. 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 den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

delsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Specialfastigheter Sverige AB för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions-sed 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.

Som en del av en revision enligt god revisions-sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande gransknings-åtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 59-65 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämför den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revi-

sionssed 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 i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 50–57 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten 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 revisions-sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Ernst & Young, Jakobsbergsgatan 24, 111 44 Stockholm, utsågs till Specialfastigheter Sverige AB:s revisor av bolagsstämman den 23 april 2017 och har varit bolagets revisor sedan 19 april 2012.

Stockholm den 15 mars 2018

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen

Auktoriserad revisor

Fastighetsbestånd

Specialfastigheter äger och förvaltar totalt 96 (104) fastigheter fördelade på tre affärsområden. Geografiskt har fastigheterna en spridning över hela landet.

	Antal byggnader	Tomt areal, kvm	Ägd LOA, kvm
■ Affärsområde – Kriminalvård	513	8 422 273	406 508
■ Affärsområde – Försvar och rättsväsende	28	519 797	406 942
■ Affärsområde – Institutionsvård och övriga specialverksamheter	589	8 232 306	264 514
Summa Total:	1 130	17 174 376	1 077 964

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	3 754
Borås	PROVAREN 2	Borås	BORÅS	7	55 720	5 558
Brinkeberg	RESTAD 3:13	Vänersborg	VÄNERSBORG	3	48 049	7 412
Fosie	FORNLÄMNINGEN 1	Malmö	MALMÖ	3	33 109	7 661
Färingsö	SVARTSJÖ 1:59	Svartsjö	EKERÖ	8	47 559	4 722
Gruvberget	GRUVBERGET 1:4-29, 1:31-34, 1:36-40, 2:1, 3:1, 5:2	Åmotsbruk	BOLLNÄS	32	106 054	4 511
Gävle	KÄLLÖ 46:1	Gävle	GÄVLE	5	40 113	7 850
Hall	HALL 4:15	Södertälje	SÖDERTÄLJE	18	588 803	29 732
Halldalen	HALL 4:14, 4:3, 4:5	Södertälje	SÖDERTÄLJE	36	635 882	8 496
Halmstad	EKETÅNGA 4:5	Halmstad	HALMSTAD	5	42 579	5 457
Haparanda	BOJAN 2	Haparanda	HAPARANDA	5	21 631	3 075
Helsingborg	KAVALLERISTEN 10	Helsingborg	HELSINGBORG	8	31 077	4 645
Hinseberg	HINSEBERG 1:8	Frövi	LINDESBERG	23	372 932	11 548
Huddinge	ROTORN 3	Huddinge	HUDDINGE	1	8 016	8 970
Hällby	TUMBO-BERGA 1:3, 1:5	Kvicksund	ESKILSTUNA	20	258 596	8 561
Högsbo	HÖGSBO 31:1	Västra Frölunda	GÖTEBORG	7	35 588	7 445
Kalmar	RAVELINEN 1	Kalmar	KALMAR	3	4 857	2 993
Karlskoga	SURPUSSEN 1	Karlskoga	KARLSKOGA	8	79 485	5 868
Kristianstad	VÅ 147:3	Kristianstad	KRISTIANSTAD	6	43 019	6 961
Kumla	LÖVSÅNGAREN 1, 2	Kumla	KUMLA	32	520 310	51 215
Ljustadalen	FILLA 8:5	Sundsbruk	SUNDSVALL	4	37 555	1 371
Luleå	PORSÖN 1:401	Luleå	LULEÅ	4	27 085	3 944
Mariefred	GRIPSHOLM 4:4	Mariefred	STRÄNGNÄS	18	150 080	8 604
Norrtälje	SKOGEN 1	Norrtälje	NORRTÄLJE	15	191 228	18 464
Nya Saltvik	SALTVIK 2:64	Härnösand	HÄRNÖSAND	10	295 597	23 911
Nyköping	MODELLEN 1	Nyköping	NYKÖPING	3	23 144	6 464
Rödjan	MARIEHOLM 1:8	Mariestad	MARIESTAD	20	323 753	5 436

	Fastighetsbeteckning	Ort	Kommun	Antal byggnader	Tomtareal, kvm	Ägd LOA, kvm
Sagsjön, Lindome	ANNESTORP 4:74	Lindome	MÖLNDAL	9	60 000	3 639
Skenäs	SKENÄS 1:19	Vikbolandet	NORRKÖPING	18	1 637 649	7 350
Skogome	SKOGOME 2:2	Hisings Backa	GÖTEBORG	14	275 307	12 868
Skänninge	ÖSTANÅ 6	Skänninge	MJÖLBY	14	146 508	16 353
Storboda	ROSERSBERG 2:7	Rosersberg	SIGTUNA	5	88 466	6 536
Sörbyn	SÖRBYN 9:2	Hörnefors	UMEÅ	22	861 265	8 770
Svartsjö	SVARTSJÖ 1:60	Svartsjö	EKERÖ	9	47 688	4 721
Svartsjö Bostäder	SVARTSJÖ 1:60	Svartsjö	EKERÖ	7	7 000	909
Tidaholm	RAMSTORP 4:10	Tidaholm	TIDAHOLM	17	277 255	15 315
Tillberga	HUBBO-SÖRBY 9:48	Västerås	VÄSTERÅS	8	64 251	13 502
Tygelsjö	PILE 1:7, 1:10	Tygelsjö	MALMÖ	18	120 662	10 306
Täby	RÖNNINGE 3:4	Täby	TÄBY	3	25 288	3 978
Umeå, Ersboda	TEGLET 1	Umeå	UMEÅ	4	38 034	3 902
Ystad	TERMOSTATEN 1	Ystad	YSTAD	7	59 550	8 198
Åby	FUNBO-ÅBY 9:1	Uppsala	UPPSALA	25	134 363	5 026
Österåker	PRÄSTGÅRDEN 1:11	Åkersberga	ÖSTERÅKER	7	405 000	15 679
Summa Kriminalvård				513	8 422 273	406 508

Affärsområde – Försvar och rättsväsende

	Fastighetsbeteckning	Ort	Kommun	Antal byggnader	Tomtareal, kvm	Ägd LOA, kvm
FOI	ARMERINGEN 1	Umeå	UMEÅ	4	290 535	13 575
Formgivaren	FORMGIVAREN 1	Solna	SOLNA	1	9 169	34 967
Kista	FÄRÖARNA 6	Kista	STOCKHOLM	1	6 559	24 658
Försv N Undreg	BERGNÄSET 3:53	Luleå	LULEÅ	4	22 000	3 949
Lejonet	LEJONET 11	Luleå	LULEÅ	2	10 596	21 800
Kristallen	KRISTALLEN 2	Lund	LUND	0	2 647	0
Kronoberg	KRONOBERG 18	Stockholm	STOCKHOLM	7	42 358	163 000
Rådhuset	FRUKTKORGEN 1	Stockholm	STOCKHOLM	1	13 595	22 765
Tegeludden	TEGELUDDEN 8	Stockholm	STOCKHOLM	1	3 504	14 812
Tre Vapen	TRE VAPEN 4	Stockholm	STOCKHOLM	3	94 224	66 458
Öb Högkvarteret	KAVALLERISTEN 3	Stockholm	STOCKHOLM	4	24 610	40 958
Summa Försvar och rättsväsende				28	519 797	406 942

Affärsområde – Institutionsvård och övriga specialverksamheter

	Fastighetsbeteckning	Ort	Kommun	Antal byggnader	Tomtareal, kvm	Ägd LOA, kvm
Bergsmansgården	BROTORP 1:7	Fjugesta	LEKEBERG	7	21 400	3 452
Björkbacken	BERGSJÖN 21:1	Göteborg	GÖTEBORG	5	18 680	2 906
Brättegården	BRÄTTE 1:2	Vänersborg	VÄNERSBORG	15	98 300	4 175
Bärby	FUNBO-BROBY 1:3	Uppsala	UPPSALA	21	191 907	7 872
Ekebylund	EKEBY 5:4	Rosersberg	SIGTUNA	12	12 180	2 289
Eknäs	EKNÄS 2:2	Enköping	ENKÖPING	11	65 870	4 938
Fagared	FAGERED 3:1	Lindome	MÖLNDAL	15	378 805	7 029
Flygvapenmuseum	MALMEN 2:8	Linköping	LINKÖPING	5	71 853	17 296
Folåsa	FÅLÅSA 12:1	Vikingstad	LINKÖPING	18	153 604	5 689
Granhult	GRANHULT 2:4	Ramsberg	LINDESBERG	9	37 222	2 161
Gudhem	GUDHEM 12:3, HOLMÄNGEN 7:1	Gudhem	FALKÖPING	19	217 084	11 066
Rebecka	TROXHAMMAR 8:2	Skå	EKERÖ	23	220 995	6 457
Hessleby	HÄSSLEBY 2:2	Mariannelund	EKSJÖ	15	500 060	7 189
Hornö	HORNÖ 1:1, 1:8	Enköping	ENKÖPING	18	398 223	5 107
Håga	HALL 4:4, 4:7, 4:8, 4:10, 4:12, 4:13, TYSSLINGE 1:30, 1:31	Södertälje	SÖDERTÄLJE	9	174 795	4 485
Johannisberg	GRYTNÄS 2:1, GRYTNÄS 2:11	Kalix	KALIX	9	130 922	5 253
Karlsvik	BOSJÖKLOSTER 1:716	Höör	HÖÖR	13	96 879	3 606
Hässleholm	FRIDHEM 9	Hässleholm	HÄSSLEHOLM	2	16 116	1 305
Klarälvsgården	ORRETORP 2:2	Deje	FORSHAGA	6	243 800	2 590
Ljungaskog	LJUNGASKOG 15:28	Örkelljunga	ÖRKEL- LJUNGA	12	281 202	4 745
Ljungbacken	GRÄSKÄRR 1:1, OLIDAN 3:17, OLIDAN 4:9	Uddevalla	UDDEVALLA	25	276 152	7 001
Lunden	KLOSTERGÅRDEN 2:10	Lund	LUND	1	26 391	4 621
Långanäs	LÅNGANÄS 1:1	Eksjö	EKSJÖ	30	434 995	8 946
Lövsta	LÖVSTA 1:33, 1:67	Vagnhärad	TROSA	37	500 628	9 247
Nereby	NEREBY 1:1	Härestad	KUNGÄLV	19	162 660	3 601
Perstorp	UGGLAN 1	Perstorp	PERSTORP	4	4 264	1 000
Renforsen	DEGERFORS 38:9, SLAKTAREN 1	Vindeln	VINDELN	7	34 098	3 183
Revinge	REVINGE 1:14	Lund	LUND	22	472 000	17 912
Runnagården	KRUSBÄRSBUSKEN 10	Örebro	ÖREBRO	13	77 522	4 184
Ryds Brunn	RYD 1:143	Ryd	TINGSRYD	8	21 620	5 143
Råby	STORA RÅBY 32:6, 32:21, 32:23	Lund	LUND	4	0	3 381
Rällsögården	DAMMEN 1:11-15, 1:37, 3:1, 3:2, RÄLLSÖN 1:1-4	Kopparberg	LJUSNARS- BERG	18	1 297 250	6 574
RPK Göteborg	BACKA 866:772	Hisings Backa	GÖTEBORG	1	25 417	4 462
Sandöskolan	SANDÖ 1:4, 1:5, 2:5	Sandöwerken	KRAMFORS	38	433 348	30 830
Stigby	STIGBY 1:9, 7:3	Visingsö	JÖNKÖPING	17	78 146	7 064
Sundbo	SUNDBO 7:106, 7:107, 7:109, 7:63	Fagersta	FAGERSTA	30	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	21	290 915	5 149
Öxnevala	BRÄNNARED 2:3	Öxnevala	MARK	16	114 641	6 681
Summa Institutionsvård och övriga specialverksamheter				589	8 232 306	264 514

Definitioner

Avkastning på eget kapital, %

Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, %

Årets resultat plus finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Belåningsgrad, %

Räntebärande nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

Direktavkastning, %

Driftöverskott dividerat med förvaltningsfastigheternas genomsnittliga marknadsvärde.

Driftöverskott, Mkr

Intäkter från fastighetsförvaltning minus fastighetskostnader.

Eget kapital, Mkr

Redovisat eget kapital.

Förvaltningsresultat, Mkr

Förvaltningsresultat är ett specifikt resultatmått som är praxis i fastighetsbranschen och används för att underlätta jämförbarheten inom branschen. Beräknas som summan av driftöverskott, administrationskostnader samt finansnetto.

Gröna bilagor

Specialfastigheters gröna bilagor (också kallade gröna hyresavtal) är en standardmall för minskad miljöpåverkan från lokaler 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.

Hyra per kvadratmeter, kr

Årshyra dividerat med uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter vid årets utgång.

Justerad avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Koldioxid, CO₂

När fossila bränslen förbränns frigörs koldioxid som är en växthusgas.

LOA, kvm

Beräknad uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Operativt finansnetto, Mkr

Räntekostnader minus ränteintäkter under året.

Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader, värdeförändringar och resultat fastighetsförsäljningar, dividerat med finansiella kostnader exklusive värdeförändringar finansiella derivat.

Soliditet, %

Justerat eget kapital på balansdagen i procent av balansomslutningen.

Säkerhetsfastigheter

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

Uthyrningsgrad, %

Total lokalarea för uthyrda lokaler i förhållande till total uthyrningsbar lokalarea.

Visselblåsning

Benämning, och funktion, som vi använder för att vem som helst anonymt ska kunna berätta om misstankar om korruption eller andra missförhållanden.

Växthusgas

Växthusgaser är ett samlingsbegrepp av flera olika gaser som ökar växthuseffekten.

Överskottsgrad, %

Driftöverskott dividerat med intäkter från fastighetsförvaltning.

Utifrån fastighetsmarknadens praxis och vår styrning kring nyckeltal har Specialfastigheter valt ovanstående nyckeltal.

Rapporttillfällen

Delårsrapport januari–mars 2018
17 april 2018

Delårsrapport januari–juni 2018
11 juli 2018

Delårsrapport januari–september 2018
17 oktober 2018

Årsstämma

17 april 2018 kl 11.00,
Alströmergatan 14,
Stockholm

Produktion: Specialfastigheter i samarbete med Intellecta Corporate AB
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 12675, 112 93 Stockholm
Besöksadress: Alströmergatan 14,
Stockholm
Telefon: 010-788 62 00

info@specialfastigheter.se
www.specialfastigheter.se
[www.linkedin.com/company/
specialfastigheter-sverige-ab](https://www.linkedin.com/company/specialfastigheter-sverige-ab)

Göteborg

Besöksadress: Aminogatan 34
431 53 Mölndal
Telefon: 010-788 62 00

Lund

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

Sundsvall

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

Örebro

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



SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD