



Års- och hållbarhetsredovisning 2019

Marknadsledande inom säkerhetsfastigheter

Bäst på säkerhetsfastigheter

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

Vi ägs till

100

procent av svenska staten

Antal kommuner Specialfastigheter finns i, cirka

70

Från Ystad i söder till Haparanda i norr

Pågående investeringsvolym, cirka

2

miljarder kronor

Fastigheter från norr till söder

Vårt fastighetsinnehav har en lokalarea på cirka 1,1 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde som uppgår till 29 037 Mkr. Många av våra kunder och deras verksamheter utgör viktiga samhällsfunktioner. De finns därför spridda över hela landet, från Ystad i söder till Haparanda i norr.

De tio kommuner i landet där vi har störst fastighetsinnehav:

Kommun	Summa av ägd LOA, kvm	Antal fastigheter per kommun
Stockholm	332 651	6
Kumla	47 019	2
Södertälje	41 913	13
Lund	36 725	6
Solna	34 967	1
Kramfors	30 830	3
Luleå	29 533	3
Göteborg	27 739	4
Umeå	26 467	3
Linköping	24 831	2

Affärsområden

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

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.



Tre kundnära affärsområden

Affärsområde Kriminalvård

Vårt största affärsområde består av en enda kund, Kriminalvården, som står för 39 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



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 flera av Sveriges centrala samhällsfunktioner.

Kunder

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



Affärsområde Institutionsvård och övriga specialverksamheter

Här är den största kunden Statens institutionsstyrelse (SiS) med ett flertal anläggningar runt om i landet. I verksamheten bedrivs bland annat 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



Kriminalvården



Kronofogden



DOMSTOLSVERKET
SVERIGES DOMSTOLAR



ÅKLAGARMYNDIGHETEN

FMV



Statens
institutions
styrelse SiS

Migrationsverket



FBA



Polisen



FÖRSVARSMAKTEN



Myndigheten för
samhällsskydd
och beredskap

statens
Försvarshistoriska
museer



RÄTTSMEDICINALVERKET

Innehållsförteckning

Specialfastigheter i korthet	Omslag insida	
Värdegrund		1
2019 i korthet		2
Vd-ord		4
Våra styrkor och tillgångar		6
Långsiktig målstyrning		8
Affärsmodell		10
Externa förutsättningar och strategier		
Omvärldsbevakning		14
Intressentdialog		16
Väsentlighetsanalys		17
Hållbar värdekedja		18
Målområden		20
Skapa värde för kund		21
Bäst på säkerhet		23
Långsiktig lönsamhet		25
- Leverantörssamverkan		25
Ansvar för miljö och klimat		28
Aktiv kompetensförsörjning		30
Verksamhetsbeskrivning		
Fastighetsportföljen		33
Fastighetsutveckling		36
Fastighetsförvaltning och drift		39
Finansförvaltning		42
Ansvar och styrning		
Risker och riskhantering		45
Känslighetsanalys		49
Hållbarhetsredovisning enligt GRI		50
Bestyrkanderapport		58
Ordförande har ordet		60
Bolagsstyrningsrapport		61
Styrelse		68
Ledning		70
Finansiella rapporter		
Koncernens finansiella rapporter, inkl kommentarer		73
Flerårsöversikt		79
Koncernens noter		80
Moderbolagets finansiella rapporter, inkl kommentarer		98
Moderbolagets noter		102
Styrelsens intygande		108
Revisionsberättelse		109
Fastighetsbestånd		113
Definitioner		116
Rapporttillfällen	Omslag insida	
Årsstämma	Omslag insida	
Adresser	Omslag baksida	
Års- och hållbarhetsredovisning 2019		
I rapporten integreras ekonomisk, hållbarhets- och bolagsstyrningsinformation för att ge en heltäckande beskrivning av Specialfastigheters verksamhet.		
Förvaltningsberättelse		
Förvaltningsberättelsen omfattar denna sida och sidorna 6–108.		
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		
Lagstadgad hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen.		
Specialfastigheter Sverige AB (Publ)		
Organisationsnummer 556537-5945		



Kunden är säker hos oss

På Specialfastigheter har vi alltid kunden i fokus. Vi tillhandahåller säkerhetsfastigheter – säkra, anpassade, hållbara lokaler som på ett aktivt sätt bidrar till kundernas verksamhet. Vi jobbar i nära samverkan med våra kunder för att tillsammans hitta lösningar som stöttar kundernas verksamhet och därmed också vår gemensamma lång-

siktiga kundrelation. Vi har en hög driftsäkerhet, stark lokal närvaro och ekonomisk styrka. Sammantaget gör det oss till en ledande aktör inom säkerhetsfastigheter.

Våra kärnvärden – säkerhet, långsiktighet, närhet och samverkan – finns alltid med oss i vardagen. Som ett stöd i det dagliga arbetet har vi även vår uppförandekod, som hjälper oss att agera på ett sätt som speglar våra värderingar.

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



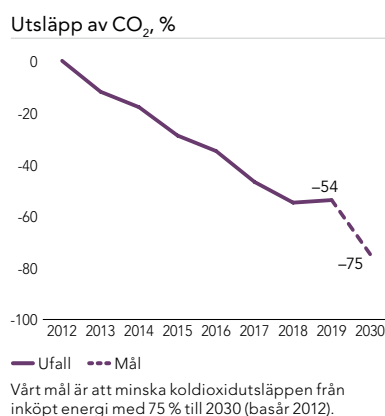
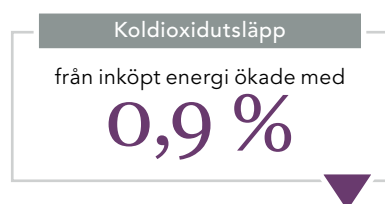
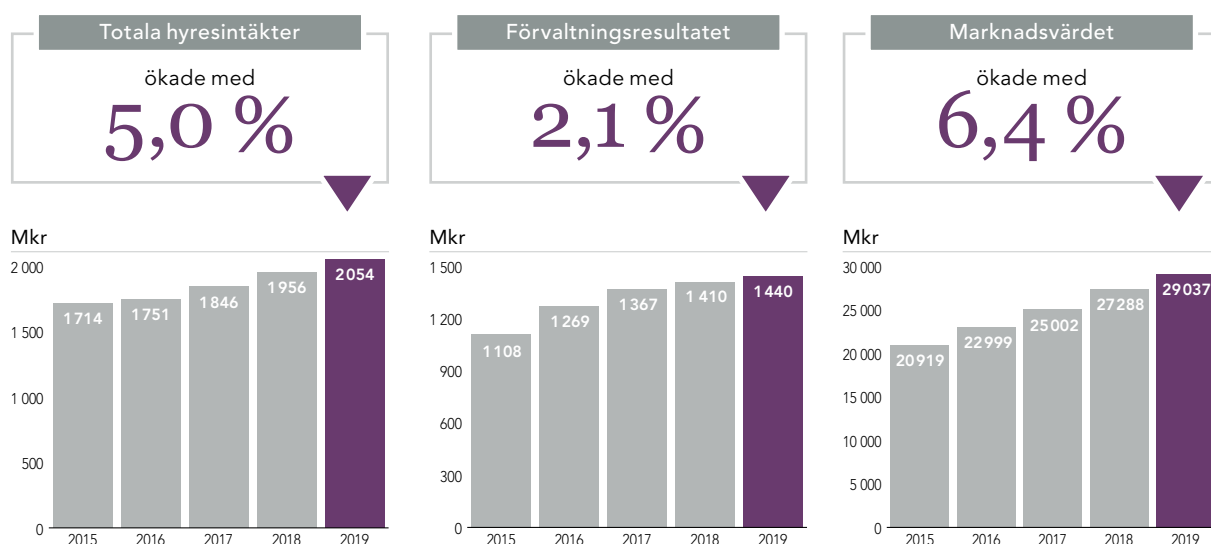
Tillsammans kan vi skapa möjligheter för våra kunders framgång.



2019 i korthet: Säkerhet och hållbarhet

Trygghet och säkerhet fortsätter att vara stora och aktuella samhällsfrågor, liksom de ökande kraven på långsiktig hållbarhet och hur vi som fastighetsbolag kan verka i den riktningen. Här har vi samlat några av de viktigaste händelserna för Specialfastigheter under året.

2019 i siffror



5 år i korthet					
	2019	2018	2017	2016	2015
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	2 261	2 138	2 028	1 912	1 867
Driftöverskott, Mkr	1 631	1 574	1 495	1 409	1 400
Förvaltningsresultat, Mkr	1 440	1 410	1 367	1 269	1 108
Resultat före skatt, Mkr	2 170	2 825	2 165	2 100	1 474
Årets resultat efter skatt, Mkr	1 717*	2 423	1 719	1 638	1 178
Avkastning på eget kapital, %	14,9	24,2	20,3	22,6	15,6
Justerad avkastning på eget kapital, %	9,9	13,0	12,8	13,7	11,8
Direktavkastning, %	5,8	6,0	6,2	6,5	6,8
Hyresintäkter, kr/kvm	1 882	1 793	1 700	1 644	1 618
Uthyrningsgrad, %	98,5	99,0	99,0	98,6	98,7
Överskottsgrad, %	72,1	73,6	73,7	73,7	75,0
Lokalarea, tusental kvm	1 090	1 094	1 079	1 088	1 058
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	1 029	882	1 398	1 288	419
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	29 037	27 288	25 002	22 999	20 919
Belåningsgrad, %	45,9	45,7	53,3	55,9	57,8
Soliditet, %	39,2	38,3	33,8	32,2	30,2

*Det lägre resultatet jämfört med föregående år beror främst på en lägre realiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter.

För definitioner av nyckeltalen, se sid 116.



Fortsatt högt tryck hos våra kunder

Beläggningen på Kriminalvårdens anstalter och häkten fortsätter vara mycket hög. Flera andra kunder är också i behov av ökade resurser för att klara sina växande uppdrag. Det är därför glädjande att regeringen i budgetpropositionen för 2020 satsar på de rättsvårdande myndigheterna, med en förstärkning i anslagen om 700 Mkr. Stigande anslag väntas också åren därefter och satsningarna kommer sannolikt innebära investeringar för Specialfastigheter framöver.

Lunds tingsrätt vann Plåtpriset 2019

I april prisades tingsrätten i Lund, en fastighet uppförd av Specialfastigheter, för sin vackra kopparfasad. Tingsrätten tilldelades då Plåtpriset, ett hederspris som delas ut av PLÅT-seminariet. En del av juryns motivering lød: "Fasaden är därmed en väl synlig kvalitetsstämpel för en lyckad byggprocess, en klimatsmart byggnad och en säker verksamhet." Tingsrätten var även nominerad till "Årets Bygge 2019".



Översyn av betydande miljöaspekter

Vi har under 2019 sett över våra betydande miljöaspekter enligt ISO 14001 och därefter förtydligat och kompletterat dem. Nu innefattar de CO₂-utsläpp, energi, material och kemiska produkter, avfall samt biologisk mångfald.

Fördjupat hållbarhetssamarbete med leverantörer

Under året har vi hållit en serie workshops på temat hållbarhet med våra ramavtalsleverantörer för stora och medelstora entreprenader. Målet har varit att hitta konkreta hållbara lösningar och modeller som snabbt kan börja implementeras. Vi fortsätter också med våra på-plats-revisioner där vi granskar och diskuterar allt från jämställdhet och arbetsmiljö till kemikalieinventering och klimatåtgärder.



Satsning på digitalisering

Specialfastigheters IT-chef Masoomah Antonsson har under året utsetts till CIO. Den 1 juli tog hon också plats i ledningsgruppen för att förstärka vår digitala kompetens. I sin nya roll kommer Masoomah Antonsson framför allt driva det strategiska arbetet kring digital omvandling och IT-säkerhet.

Starkt växande behov av säkerhetsfastigheter

Våra kunder i hela den svenska rättskedjan har stora behov av både underhåll av äldre fastigheter och nybyggnad för att öka kapaciteten. Specialfastigheter står starkt och har redskapen och kraften för att tillmötesgå de behoven.

När vi summerar 2019 kan vi blicka tillbaka på ännu ett år där vi kunnat leverera ett stabilt resultat som överträffar ägarens ekonomiska mål. Förvaltningsresultatet uppgår till 1 440 Mkr, en förbättring med 2,1 procent jämfört med föregående år. Det samlade värdet av våra fastigheter steg under året med 6,4 procent. Samhällsfastigheter fortsätter att vara mycket attraktiva för investerare. Vi behåller också vår mycket goda rating, AA+ från Standard & Poor's vilket är unikt bland svenska fastighetsbolag. Sammantaget står Specialfastigheter ekonomiskt starkt och har de finansiella muskler som krävs för att ta oss an de utmaningar som väntar under de närmaste åren.

Våra uppdragsgivare längs hela rättskedjan har omfattande investeringsbehov, både att bygga nytt för att öka kapaciteten och för att underhålla äldre fastigheter med stora moderniseringsbehov. Inte minst gäller detta Kriminalvården, där både fängelser och häkten i dag är överfulla samtidigt som skärpta insatser mot organiserad brottslighet och gängkriminalitet förväntas öka behoven av anstaltsplatser ytterligare. Det är därför glädjande att de rättsvärdande myndigheterna får förstärkta anslag under 2020 och sannolikt även under följande år.

Hög säkerhet kostar – men är nödvändig

För polishus, domstolar, häkten och fängelser är kraven på säkerhet med rätta höga, och den nya säkerhetsskyddslagstiftning som trädde i kraft i våras innebär både skärpta föreskrifter och att ännu fler verksamheter omfattas av kraven. Samtidigt vet vi av erfarenhet att finansiering av ny- och ombyggnad av fastigheter med höga säkerhetskrav är en stor utmaning för våra kunder.

Hög säkerhet kostar – men att inte göra rätt från början och leva upp till höga kravnivåer kan på sikt bli ännu mer kostsamt. Bristande säkerhetskvalitet i krävande och utsatta miljöer som häkten och fängelser kan få allvarliga konsekvenser, både mänskligt och ekonomiskt.

Typhus pressar kostnaderna

Specialfastigheter är redo att möta de stora behov av säkerhetsfastigheter som finns inom rättsväsendet. Främst genom en väl utbyggd utförandekapacitet med gedigna kunskaper baserade på många års erfarenhet. Vi har också verktygen för att snabbt och kostnadseffektivt kunna tillgodose våra kunders lokalbehov. Sedan ett par år tillbaka har vi, tillsammans med våra kunder, utvecklat flera typbyggnader som är anpassade efter kundernas olika verksamheter. I och med att det är standardiserade byggnader där alla kundens önskemål finns inbyggda redan före produktionsstart, kan produktionen effektiviseras samtidigt

som fördyringar orsakade av ändringar under produktions-tiden minimeras.

Vi har under 2019 uppfört flera typbyggnader, främst för Statens institutionsstyrelses räkning, och kan konstatera att de nya husen håller en hög kvalitet.

Än så länge rör det sig om prototypprojekt – de verkligt stora kostnadsbesparingarna uppnår vi först när vi kan bygga i stor skala under flera års tid. Det arbetet kommer att kräva engagemang och uthållighet från alla inblandade parter – våra kunder, de entreprenörer vi samarbetar med och, inte minst, från oss själva.

Just en sådan nära och långsiktig samverkan med ett antal utvalda entreprenörer är en framgångsrik väg att uppnå en större effektivitet med lägre kostnader, kortare genomförandetider och högre kvalitet i produktionen och säkerställa att erfarenheter tas tillvara och överförs mellan projekten. Vårt koncept för samverkan, kallat Entreprenadfabriken, ger oss möjlighet att ställa krav på säkerhet och hållbarhet på ett mycket tydligare sätt och har fått ett mycket positivt bemötande av byggbolagen.

Stora behov av modernisering

Behoven av ökad kapacitet och nya lokaler längs hela rättskedjan är, som sagt, stora. Minst lika stort är behovet av att rusta upp och underhålla befintliga anläggningar. Många av våra fastigheter är äldre och behöver moderniseras. Det visar även våra kundenkäter, där de som arbetar i lokalerna svarar att dessa inte håller den nivå som deras respektive verksamheter behöver. Därför har vi under året ökat underhållsinsatserna betydligt, samtidigt som vi lagt fast en planering för ökat underhåll under de kommande åren.

Att underhålla säkerhetsfastigheter är dock komplext, på grund av de omfattande säkerhetsarrangemang som ombyggnaderna kräver. De fängelser och häkten som i dag har stora upprustningsbehov är till övervägande del fullbelagda och det saknas alternativa lokaler dit de intagna kan flyttas under ett renoveringsarbete.

Nya krafttag för minskade utsläpp

För att upprätthålla en hög kvalitet och en god förvaltning av beståndet är det nödvändigt att kontinuerligt utveckla

Årets resultat efter skatt

1 717
miljoner kronor

våra fastigheter genom nybyggnad och underhåll. Ett minst lika viktigt syfte är att oförtrutet arbeta mot våra högt uppsatta hållbarhetsmål. Specialfastigheter ska vara ett föredöme inom hållbart företagande och som statligt ägt bolag har vi ett särskilt ansvar att föregå med gott exempel och alltid agera på ett sätt som skapar förtroende. Vi stödjer fortsatt Global Compact och dess tio principer för hållbart företagande. Vi är aktiva i ett flertal hållbarhetsinitiativ och nätverk för att tillsammans med andra aktörer verka för en hållbar affär.

Vi nådde under året inte riktigt upp till vårt mål gällande minskade koldioxidutsläpp för inköpt energi. Målet för 2019 var en minskning om 56 procent jämfört med basår 2012, utfallet blev 54 procent. Desto viktigare då att vi under 2020 vill vässa målet ytterligare genom att inkludera koldioxidutsläpp från hela värdekedjan. Det praktiska arbetet är redan igång, till exempel samarbetar vi aktivt kring hållbarhetsfrågor i tidiga skeden med våra byggtreprenörer. För att ytterligare pressa ned utsläppen gör vi investeringar som sänker energianvändningen, även om de satsningarna inte leder till nya intäkter. Parallellt med detta har vi fördjupat arbetet för att minska vår klimatpåverkan längs hela värdekedjan – från inledande projektering och finansiering ända till rivning och återvinning när en byggnad nått slutet av sin livslängd. Förutom utsläpp av växthusgaser innefattar våra betydande miljöaspekter energi, material och kemiska produkter, avfall och biologisk mångfald. Eftersom Specialfastigheter äger betydande markområden är just biologisk mångfald ett område där vi vill höja våra ambitioner ännu mer.

Produktion och material vid nybyggnad eller renovering står för en betydande del av klimatpåverkan under fastigheternas hela livscykel och därför har vi ytterligare intensifierat samarbetet med våra leverantörer kring de här frågorna. Under 2019 har vi genomfört en rad workshops med de entreprenörer som vi har ramavtal med, för att gemensamt utveckla hållbara lösningar och modeller som snabbt kan omsättas i praktisk handling. Samtidigt fortsätter arbetet med revisioner på plats hos leverantörerna där vi bland annat tar upp frågor om klimatåtgärder, kemikalieanvändning, arbetsmiljö och jämställdhet.

Samverkan för effektiva lösningar

Inför 2020 är Specialfastigheter redo att ta sig an de stora fastighetsinvesteringar som aktörerna i den svenska rättskedjan står inför. Vi har under 2019 fört diskussioner med Kriminalvården om hur nybyggnadsbehoven ska kunna tillgodoses och har förhoppningen att under 2020 kunna komma igång med ett större antal projekt. Vi arbetar i nära samverkan med våra kunder för att gemensamt finna lösningar som klarar högt ställda krav på säkerhet och hållbarhet, samtidigt som de är kostnadseffektiva och rymmer inom kundernas budgetramar.

Vår ambition för 2020 är också att bli ett ännu bättre stöd för våra kunder i arbetet med att uppfylla kraven i den nya säkerhetsskyddslagen. Vi har under året genomfört en säkerhetsskyddsanalys baserad på den nya lagstiftningen. I analysen konstateras vilka skyddsvärden vi har och hur vi ska agera för att värna dessa. Våra kunder kan vara trygga med att skyddsvärd information är säker hos oss.

Stärkt digital kompetens

Ett annat område som hela tiden växer i betydelse är digitaliseringen av fastigheter, förvaltning och processer för



Åsa Hedenberg,
Specialfastigheters vd

fastighetsutveckling. Nya innovationer och snabb teknisk utveckling skapar nya möjligheter till effektivitet, minskade kostnader och förbättrad miljöprestanda. Samtidigt är det viktigt för ett företag som vårt att hela tiden beakta säkerhetsaspekterna och de risker som följer med en ökad digitalisering. Specialfastigheter är ett av mycket få fastighetsbolag som är certifierat inom informationssäkerhet och för att ytterligare stärka vår digitala kompetens har vi under året inrättat en ny tjänst, Chief Information Officer, som tagit plats i vår ledningsgrupp.

För mig som vd är det en förmån att få arbeta i ett företag med stort engagemang från både styrelse och medarbetare för att leverera de mest säkra och hållbara verksamhetslokalerna till våra kunder. Vår verksamhet är komplex och utmaningarna många, men vi arbetar medvetet, konstruktivt och långsiktigt för att möta framtiden. Under det gångna året har vi fortsatt att utveckla ett gott samarbete med både kunder och samarbetspartners. Det är vår övertygelse att samskapande är och kommer att vara vår viktigaste framgångsfaktor framåt.

Jag vill avsluta med ett varmt tack till alla medarbetare och samarbetspartners. Jag ser verkligen fram emot att 2020 fortsätta vårt enträgna arbete för att vara det säkraste och mest attraktiva fastighetsbolaget för ett tryggare samhälle.

Linköping den 23 mars 2020

Åsa Hedenberg, vd

Marknadsledare inom säkerhetsfastigheter

Efterfrågan på säkra fastigheter ökar och vår långa erfarenhet, höga kompetens och långsiktiga strategi har gett oss en närmast unik position inom vår nisch, säkerhetsfastigheter. Våra styrkor och tillgångar gör att vi står starka i alla konjunkturer.

En säker och hållbar affär

Bäst på säkerhetsfastigheter

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

En väl förankrad värdegrund

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

Hållbara leverantörskedjor

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

Proaktiv riskhantering

Vi arbetar proaktivt med riskhantering, med särskilt fokus på de största riskerna. Genom omfattande riskanalyser där vi systematiskt identifierar, analyserar, utvärderar och behandlar risker förebygger och minimerar vi skador.

Stabila kundrelationer



Förvaltning och projekt i egen regi

Samverkan, närhet och dialog med våra kunder är kärnan både i vår löpande förvaltning och i vår långsiktiga fastighetsutveckling. Det är därför vi valt att ha såväl en projekt- och utvecklingsenhet som en kundnära förvaltning och drift i egen regi.

Växande efterfrågan och få vakanser

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

Uthyrningsgrad 98,5 %

Säkra och långa hyresavtal

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

Genomsnittlig löptid 10,9 år

Vår fastighetsportfölj – säkerhetsfastigheter

Från Ystad till Haparanda

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

Marknadsvärde
förvaltningsfastigheter

29

miljarder kronor

Stigande
marknadsvärde

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

Rätt fastighet till rätt verksamhet

Våra kunders gemensamma nämnare är deras krav på säkerhet. Vår roll är att erbjuda rätt fastighet eller lokal till rätt verksamhet. Tillsammans skapar vi effektiva helhetslösningar, i takt med förändrade förutsättningar hos kunden. Våra fastigheter ska vara hållbara under hela sin livscykel och vi samarbetar därför med aktörer i hela värdekedjan. Under 2019 har vi ytterligare fördjupat vår kund- och leverantörsdialog, bland annat genom olika hållbarhetsworkshops.

Stark finansiell position

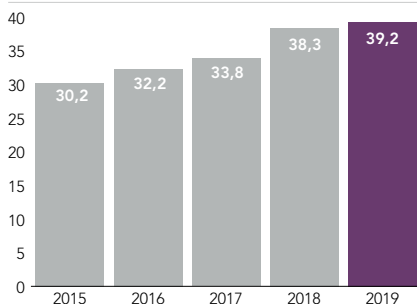
Långsiktig och stabil ägare

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

Förbättrad soliditet

Våra ägares mål för soliditeten uttrycks som ett intervall mellan 25–35 procent. Utfallet per sista december blev 39 procent, vilket främst beror på långa hyresavtal som ger oss stabila kassaflöden och de senaste årens låga räntenivåer. Även de orealiserade värdeförändringarna på våra fastigheter ökar det egna kapitalet med 592 Mkr efter skatt den sista december 2019. Vår belåningsgrad per sista december var 46 procent.

Soliditet, %

Mycket god
kreditrating

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

Vår rating är

AA+

Stable outlook

(Källa: Standard & Poor's,
17 december 2019)

Hög avkastning

Vi ska förvalta fastighetsbeståndet långsiktigt hållbart och totaleffektivt ur ett ägarperspektiv. Vårt lönsamhetsmål från ägaren är 8 procent justerad avkastning på eget kapital. Vi överträffar vårt mål med god marginal och 2019-12-31 blev utfallet 10 procent. Den höga avkastningen beror främst på våra långa hyresavtal som ger oss stabila kassaflöden och de senaste årens låga räntenivåer. Hälften av resultatet återinvesteras i verksamheten vilket möjliggör vår tillväxt.

Avkastning 10 %

Värdeskapande samverkan

Långsiktigt och utvecklande samarbete

I nära samverkan med kunder och leverantörer utvecklar och tillgodoser vi det växande behovet av säkerhetsfastigheter. Vi arbetar proaktivt och långsiktigt med resurs- och kompetensförsörjning, oavsett om det sker med egna anställda eller externa samarbetspartners. Genom vårt sätt att arbeta med entreprenader och projekterande konsulter

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

Långsiktig målstyrning baserad på våra fem målområden

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

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

Utdelningspolicy

Specialfastigheters utdelningspolicy är att till ägaren dela ut 50 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning

av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt. De årliga utdelningsbesluten ska även beakta koncernens framtida investeringsbehov och finansiella ställning.

Tydliga målområden

För att tydligare styra, besluta om mål och aktiviteter, prioritera och sedan följa upp verksamheten utgår vi från fem målområden: Skapa värde för kund, Bäst på säkerhet, Långsiktig lönsamhet, Ansvar för miljö och klimat och Aktiv kompetensförsörjning. Som komplement till våra målområden bedriver vi utvecklingsarbeten som har bäring på hela eller stora delar av företaget.

Övergripande strategiska mål

Skapa värde för kund

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

Nöjdare kunder genom förbättrad kunddialog, NKI.

Mål 2019	Utfall 2019
Nästa mätning 2020	Mäts ej 2019

Nöjda kunder är en förutsättning för vår långsiktiga framgång. För att säkerställa att kunderna är nöjda med våra lokaler och vår service mäter vi vartannat år nöjd-kund-index, NKI.

Nytt mål 2020: Investera minst 1,2 Mdkr per år.

Mål 2020	Mål 2024
1,2 Mdkr	1,2 Mdkr

Vi är konkurrenskraftiga och investerar i säkerhetsfastigheter för att tillgodose marknadens behov.

Bäst på säkerhet

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

Säkerställ effektiv efterlevnad av ny säkerhetsskyddslagstiftning.

Mål 2019	Utfall 2019
Godkänd egen revision	Uppnått godkänd revision

Nytt mål 2020: Bibehållet certifikat för informationssäkerhet (ISO 27001:2013).

Mål 2020	Mål 2024
Bibehållen certifiering	Bibehållen certifiering

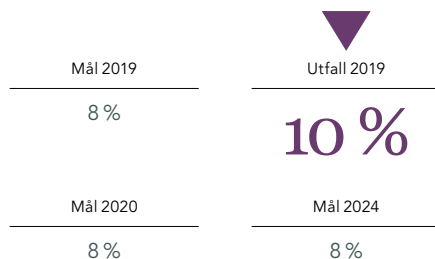
Kundernas information är säker hos oss.

God långsiktig lönsamhet

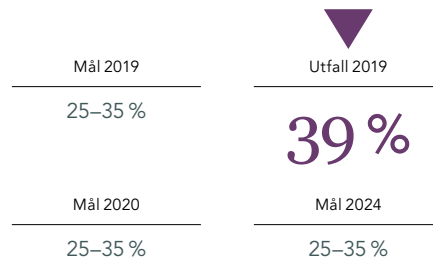


Vi har ett långsiktigt uppdrag från vår ägare att förvalta fastighetsbeståndet hållbart och att minimera statens total-kostnader tillsammans med våra kunder. Långsiktig lönsamhet är avgörande för att uppfylla uppdraget.

Resultat efter skatt, efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt, på 8 procent av genomsnittligt eget kapital.



Soliditet i intervallet 25–35 procent.



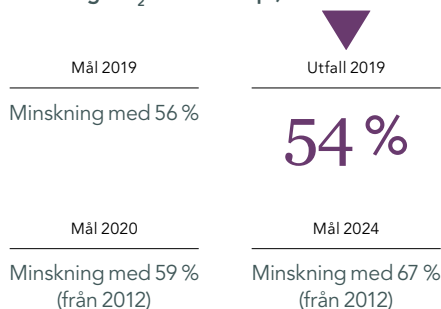
Vi skapar långsiktigt värde för kund och samhälle.

Ansvar för miljö och klimat



Vår verksamhet och våra fastigheter påverkar miljön under hela fastighetens livscykel, från projektering och produktion till förvaltning, ombyggnad och rivning. Vi tänker därför långsiktigt i alla delar av vår verksamhet och samverkar med aktörer i vår värdekedja för en fossilfri och konkurrenskraftig fastighetsbransch.

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



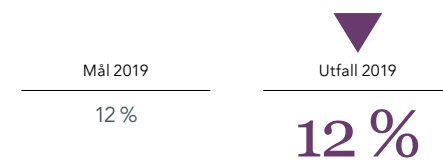
Vi arbetar klimatsmart tillsammans med kund och andra intressenter.

Aktiv kompetensförsörjning

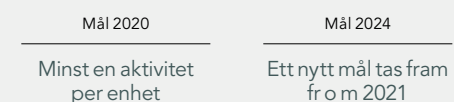


För att nå våra mål behöver vi rätt kompetens. Aktiv kompetensförsörjning är därför en central strategi för Specialfastigheter. Vi är en geografiskt spridd organisation, vilket gör att vi behöver självgående och engagerade medarbetare som ger kunderna den service de efterfrågar.

Bli en mer inkluderande arbetsgivare genom att öka andelen medarbetare med utländsk bakgrund.



Nytt mål 2020: Vi ska ha en inkluderande arbetsmiljö. Genomför minst en aktivitet per enhet som främjar likabehandling.



Likabehandling, i allt vi gör, är viktigt för ett hållbart samhälle.

Vår affär skapar hållbara värden

Våra styrkor och tillgångar

En säker och hållbar affär

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

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

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 och hög kreditrating, AA+. Svenska staten som ägare borgar för en stabil grund.

Värdeskapande samverkan

I nära samverkan med kunder och leverantörer utvecklar och tillgodoser vi det växande behovet av säkerhetsfastigheter. Vi arbetar proaktivt och långsiktigt med resurs- och kompetensförsörjning, såväl med egna medarbetare som externa samarbetspartners, för att skapa kostnadseffektiva, innovativa och hållbara lösningar.

Vår verksamhet

Externa förutsättningar

Omvärldshändelser: Accelererande klimathot, Teknisk utveckling, Kompetensjakt, Ökad affärskonkurrens, Ökad efterfrågan på säkerhet
Förväntningar och behov hos våra intressenter som är: kunder, medarbetare, ägare, leverantörer samt finansiärer/investerare

Målområden

Skapa värde för kund

Bäst på säkerhet

Långsiktig lönsamhet

Ansvar för miljö och klimat

Aktiv kompetensförsörjning

Förvaltning och drift

Vision:

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

Uthyrning och transaktioner

Fastighetsutveckling

Interna förutsättningar och styrning

Bolagsstyrning och mål

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

Kärnvärden: Säkerhet, långsiktighet, närhet och samverkan

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.

Skapat värde för intressenter

Kunder



- Fortsatt leverans av kundanpassade, hållbara säkerhetsfastigheter i närmare 70 kommuner som bidrar till att kunderna kan uppfylla sina samhällsviktiga uppdrag
- Uppförda typ- och standardhus för Kriminalvården respektive SiS
- Utveckling av fastigheter, investeringsvolym 2019 om 1 029 Mkr. Utredningsprojekt för kapacitetsökningar med Kriminalvården och förstudier om framtida projekt för Statens institutionsstyrelse
- Strategiska dialoger med våra största kunder om miljö och klimat
- Anpassning till den nya säkerhetsskyddslagen
- Hållbara fastigheter över hela livscykeln
- God ekonomi för långsiktiga samarbeten och investeringar

Finansiärer/investorare



- Upplåning i företagsobligationer och certifikat på cirka 14 miljarder kronor
- Högt kreditbetyg (AA+) bekräftat av Standard & Poor's
- Strukturerat riskhanteringsarbete
- Staten som ägare och en ägarklausul som ger investeraren rätt att förtidsinlösa sina värdepapper om statens ägarandel understiger 100 %

Ägare



- Justerad avkastning på eget kapital om 10 %
- Fastighetsvärde om 29 miljarder kronor
- Soliditet 39 %
- Bidragit till ett tryggare samhälle genom att med vårt säkerhetskunnande stötta myndigheter med höga säkerhetskrav
- Certifierade inom informationssäkerhet
- Reducerat koldioxidutsläpp med 54 % jämfört med basåret 2012
- Ambitiöst hållbarhetsarbete som redovisas enligt GRI
- Minskade koldioxidutsläpp från våra tjänsteresor med 12 %

Leverantörer



- Fördjupad dialog kring hållbarhet med våra leverantörer genom workshops
- *Entreprenadfabriken* – strategiskt samarbete med entreprenörer och konsulter
- Utfört sju på-plats-revisioner hos leverantörer
- Utvecklat oss som beställare, bland annat genom medlemskap i *Byggherrarna*
- Arbetat för att minska antalet arbetsplatsolyckor via medlemskap i *Håll nollan*
- Effektiviserat genom att ha minskat antal leverantörer till cirka 1 100 (jämfört med 2 000 leverantörer 2008)
- Totalt inköpsvärde 2019: 1 560 Mkr

Medarbetare



- Ökat andelen medarbetare med utländsk bakgrund till 12 %
- Fokuserat på att bli en mer inkluderande arbetsplats präglad av mångfald och jämställdhet
- Löner och andra ersättningar 2019 uppgick till 90 455 Tkr, varav 14 640 Tkr var pensionskostnader. Antalet timmar som lades på kompetensutveckling under året var 6 310, det vill säga nästan 40 timmar per person och år

EXTERNA FÖRUTSÄTTNINGAR OCH STRATEGIER

Världen förändras i allt snabbare takt, både till det sämre och till det bättre. Klimatförändringar, teknisk utveckling, ökad kriminalitet och en osäkrare omvärld är några av de många externa förutsättningar som påverkar Specialfastigheter. Vår värdekedja och våra målområden hjälper oss att förstå vår roll och att navigera rätt. I grunden finns också statens ägarpolicy, företagets mål samt FN:s globala mål för hållbar utveckling. Centralt för oss är att alltid skapa värde för kund.





Säkerhetsfastigheter – en marknad som lockar allt fler

Säkerhetsfastigheter är ur ett fastighetsägarperspektiv en intressant marknad som kännetecknas av mycket långa hyresavtal, och med offentlig sektor som kunder också en garanti för säkra intäkter. Detta lockar allt fler aktörer och Specialfastigheter möter därför en ökad konkurrens.

Det finns idag ett tiotal aktörer som konkurrerar inom Specialfastigheters område. En del är traditionella fastighetsbolag som utöver att sköta förvaltning även kan projektera byggnation, medan andra är renodlade byggbolag som enbart bygger och inte förvaltar. Vi konstaterar att Specialfastigheter möter en ökande konkurrens vid upphandlingar.

Säkerhetsfastigheter kräver långsiktighet

Med den nya säkerhetsskyddslag som infördes 1 april 2019 ökade även kraven hos fastighetsägare som har hyresgäster i verksamheter som rör Sveriges säkerhet. I grunden är säkerhetsskydd primärt verksamhetsutövarnas ansvar, det kan röra sig om Försvarsmakten, Polisen eller myndigheter som hanterar säkerhetsskyddsklassificerad information. Men även fastighetsägare har skäl att analysera och se över säkerheten både inom bolaget och i fastigheten när det finns hyresgäster med säkerhetsbehov.

Att förvalta och sköta en fastighet med säkerhetskrav är kostsamt. Administrationen är omfattande – bland annat måste entreprenörer och leverantörer granskas och godkännas ur säkerhetssynpunkt innan de kan anlitas, och under själva arbetets gång krävs ofta ledsagning. Vi anser att det är viktigt att myndigheterna i sina förfrågningar ställer krav på säkerhetsfrågor men även på det långsiktiga ägandet och förvaltandet.

Det finns idag inte några restriktioner för vilka bolag som kan förvärva eller bygga säkerhetsfastigheter. Kortsiktiga ägare med fokus på snabb avkastning genom transaktioner kan sälja vidare säkerhetsfastigheter. En riskanalys kring

ägandet bör därför göras i ett tidigt skede vid en upphandling och val av hyresvärd.

Ökat fokus på trygghet

Samhällsdebatten under 2019 handlade till stor del om tryggheten i våra städer, med anledning av en ökning av gängrelaterat våld och sprängningar. Det politiska samtalet har också präglats av ökade krav på polisiär närvaro, på att rättsväsendet ska ha snabbare processer och krav på skärpning av straffsatser. I den budget som bygger på januariöverenskommelsen fanns också en ökad tilldelning till rättsväsendet. För 2020 är budgetutrymmet för rättsområdet satt till 51,7 miljarder kronor, en ökning med 2,7 miljarder från 2019.

Fullt på anstalterna

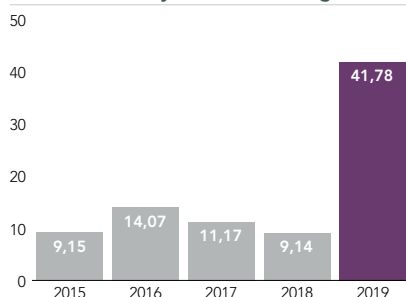
Efter några år av lägre beläggning på de svenska anstalterna började medelbeläggningen stiga under hösten 2018. Under 2019 fortsatte trenden och platsbrist i häkten och fängelser har rapporterats av såväl Kriminalvården som Polisen under året som gått. I slutet av året var beläggningsgraden på anstalterna (exklusive beredskapsplatser) 101 procent.

Behoven har även ökat på förvaringsplatser för de som ska utvisas efter beslut av Migrationsverket. Polisen har fått krav att öka sin effektivitet, och risken finns att förvar och kriminalvårdsplatser inte kommer räcka till framöver.

Förändrade behov hos våra kunder

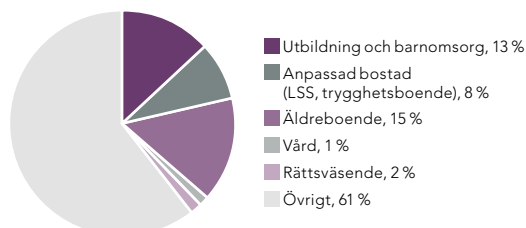
Kriminalvården planerar de närmaste tio åren en utökning om cirka 2 000 ordinarie platser, varav cirka 1 400 i anstalt

Transaktionsvolym samhällsfastigheter, Mdkr



Efterfrågan på samhällsfastigheter har ökat markant, vilket transaktionsvolymen för 2019 visar. Volymen baseras på 58 kända transaktioner under året. Affärer där mindre delar av en portfölj är samhällsfastigheter och fördelningen ej är känd har exkluderats. SBB:s köp av Hemfosa utgör 24 Mdkr (återfinns under Övrigt). Diagramunderlag: CBRE

Transaktionsvolym per kategori, %





och knappt 600 i häfte¹. Vid Skenäs och Hall pågår byggnationer med målet att tillskapa upp till 266 nya platser. Behovet av renoveringar är stort eftersom flera av byggnaderna är gamla och slitna.

I regeringens budget har Kriminalvården ökade anslag med 200 miljoner för 2019. För kommande år är extratilldelningen 130 miljoner 2020, 569 miljoner 2021 och 729 miljoner för 2022. Det är anslag som förutom till- och ombyggnad även ska täcka kostnader för hyror och mer personal.

För att hantera de större behoven av omhändertagande av barn och ungdomar har Statens institutionsstyrelse (SiS) de senaste åren gjort stora investeringar för att öka kapaciteten med fler vårdplatser. Arbetet med en modernisering av lokalbeståndet genom nya investeringar fortsätter framöver för att möta kraven på en förbättrad vård och ökad säkerhet.

En ökning av antalet poliser leder till större behov av lokalytor och en del polishus har behov av upprustning. Alla lokaler ska tillgodose krav på säkerhet och god miljö. Polisens behov av lokaler är därför stora över hela landet och det finns i varje polisregion en lokalförsörjningsplan för de närmaste åren.

Med tyngre kriminalitet och ökade terrorhot har säkerhetsfrågorna för landets domstolar aktualiserats allt mer. En del tingsrätter behöver anpassa och förändra byggnationen utifrån ökade säkerhetskrav.

Ökad efterfrågan på miljöcertifierade byggnader
Specialfastigheter ser en förflyttning på marknaden där allt fler efterfrågar miljömässigt byggande, såväl vad gäller nybyggnad som ombyggnation, och där miljöcertifieringar är en viktig del. Miljöcertifiering blir mer betydelsefull för att kunna finansiera verksamheten med gröna obligationer. Vi ser även att myndigheter allt oftare tydliggör miljökraven i sina riktlinjer till de beställande delarna av organisationen.

1) Rapport från Kriminalvården, Kriminalvårdens platskapacitet, 24 februari 2020

Omvärldstrender

Accelererande klimathot

Enligt Sveriges klimatpolitiska ramverk ska Sverige senast år 2045 inte ha några "nettoutsläpp" av växthusgaser till atmosfären. Det krävs alltså snabba och omfattande minskningar av koldioxidutsläpp i stor skala. Byggnaders uppvärmning, tappvarmvatten och fastighetsenergi (exkl. hushållsenergi och verksamhetsenergi) motsvarar cirka 30 % av Sveriges totala energianvändning². Byggskedet står för cirka 50–60 % av nybyggda hus CO₂-utsläpp under hela livscykeln³. Tillverkning av byggmaterial står för omkring 80 % av byggskedets klimatpåverkan⁴.

Den biologiska mångfalden är hotad. Av de vilda däggdjur, fåglar, fiskar, groddjur och reptiler som fanns på jorden 1978 återstår i dag endast 40 procent. Om två år är den andelen nere i en tredjedel om inte trenden bryts.

Teknisk utveckling

Den tekniska utvecklingen går framåt i en svindlande fart. Kommunikationsflödet sker snabbare och tar nya vägar. Innovation, digitalisering och AI innebär stora möjligheter men påverkar också säkerheten och kan skapa sårbarheter. Den tekniska utvecklingen ger möjligheter att minska klimatutsläppen och bidra till minskad miljöbelastning, till exempel genom effektivare energianvändning. Inom fastighetssektorn ser vi hur proptech, digitalisering av fastigheter och processer kopplade till fastighetsutveckling och förvaltning, får allt större betydelse.

Kompetensjakt

Konkurrensen om de bästa talangerna hårdnar. En attraktiv arbetsgivare måste kunna erbjuda utvecklande arbetsuppgifter, kompetensutveckling samt fria och flexibla arbetsformer som ger arbetstagare förutsättningar till egenkontroll och balans i livet.

Även konkurrensen om de bästa leverantörerna ökar. Fastighetsbranschen är attraktiv, men stora pensionsavgångar framöver ökar behovet av ersättningsrekryteringar. Utbudet på arbetsmarknaden av för fastighetsbranschen relevant kompetens (främst teknisk kompetens) är fortfarande begränsat bland kvinnor och personer med annan etnisk bakgrund.

Ökad affärskonkurrens

Marknaden för säkerhetsfastigheter är het och konkurrensen hård om kunder med långa kontraktstider. Många finansärer söker placeringar – gärna med grön prägel – till låga avkastningsnivåer. Staten skriver inte alltid upp anslagen till myndigheterna i takt med kostnadsutvecklingen och kunderna effektiviserar; samtidigt som några kunder fått reala resursförstärkningar. Hållbarhetsaspekten är ofta viktig och i många fall avgörande för kundernas val. Kunderna vill också se ökad transparens, till exempel ökar efterfrågan på hyresmodeller där hyresnivåerna öppet redovisas.

Försämrat säkerhetsläge

Säkerhetsläget i Sverige och världen har försämrats. Medvetenheten om säkerhetsfrågor har ökat i takt med bl.a. ny teknik och digitalisering, påverkansoperationer, infiltrationshot, gängkriminalitet, sprängningar och terroristattacker. Säkerhetsläget innebär att fler kunder efterfrågar säkrare fastigheter, nya säkerhetslösningar och/eller säkerhetskompetens. Ökade anslag till rättsvårdande myndigheter leder i förlängningen till fler lagförda, vilket ökar behovet av säkerhetsfastigheter.

2) Färdplan för fossilfri konkurrenskraft – Bygg- och anläggningssektorn

3) Rapport från Sveriges Byggindustrier, Minskad klimatpåverkan från nybyggda flerbostadshus

4) Färdplan för fossilfri konkurrenskraft – Bygg- och anläggningssektorn

Samverkan för en hållbar affär

Vi ska vara ett föredöme inom hållbart företagande. Det är vi genom att balansera och förena ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter i vår verksamhet med stöd i statens ägarpolicy, företagets strategier och mål samt FN:s globala mål för hållbar utveckling. Genom samverkan med våra intressenter skapar vi en hållbar affär.

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

En dialog som utvecklar verksamheten

Genom dialog med våra intressenter utvecklar och förbättrar vi ständigt verksamheten, inte minst ur ett hållbarhetsperspektiv. Intressenterna, som både påverkar och påverkas av

vår verksamhet, har stort inflytande över vårt hållbarhetsarbete. 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 nogra med att representera dem och framföra deras intressen till oss.

Vi för en regelbunden dialog med intressenterna i den dagliga verksamheten, där hållbarhetsrelaterade frågor är en del. Under 2019 genomförde vi till exempel ett flertal miljöutbildningar tillsammans med Kriminalvården. Vi har fört strategiska dialoger om miljö och klimat med våra största kunder, i syfte att förstå varandras ambitioner och öka samverkan inom miljö- och klimatområdet.

Våra leverantörer är i allt större utsträckning intresserade av att samarbeta kring hållbarhetsfrågorna och är oftast positiva till de krav som vi ställer. Vi har fördjupat dialogen kring hållbarhet med våra ramavtalsleverantörer för stora och medelstora entreprenader i fokusworkshops med olika hållbarhetsteman som vi bestämt tillsammans. Genom medverkan i *Färdplan för fossilfri konkurrenskraft: Bygg- och anläggningssektorn* får vi chansen att föra dialog med en rad intressenter i vår värdekedja.

Med vår ägare sker dialogen om hållbarhetsrelaterade frågor integrerat med övriga ägarfrågor.

Årets intressentdialoger har bekräftat att vi fokuserar på rätt hållbarhetsfrågor utifrån intressenternas perspektiv.

Intressentdialog

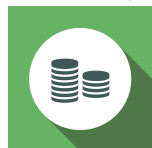
Våra huvudintressenter har i dialogen med oss lyft fram följande områden som särskilt viktiga:



Kunder

- Utveckla och tillhandahålla säkra och anpassade lokaler
- Nöjda kunder som kan fokusera på sin verksamhet
- Hållbara materialval för lång livslängd och giftfria miljöer

- Utvecklade samarbeten kring upphandling och inköp
- God ekonomi för långsiktiga samarbeten och investeringar
- Samarbeten kring energieffektiviseringar och förnybar energi



Finansiärer/investerare

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



Ägare

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



Leverantörer

- Långsiktiga, strategiska och ömsesidigt utvecklande relationer
- Samverkan i tidiga skeden
- Hållbar leverantörskedja
- Tydliga kravställningar vid upphandlingar



Medarbetare

- Attraktiv arbetsgivare med bra arbetsvillkor
- Kompetensutveckling
- Meningsfullt arbete som bidrar till ett tryggare samhälle och nöjda kunder
- En inkluderande arbetsplats präglad av mångfald och jämställdhet

Väsentliga hållbarhetsområden

Som grund för vår väsentlighetsanalys ligger bland annat våra intressentdialoger, kontinuerlig omvärldsbevakning och analys av vår verksamhets hållbarhetspåverkan. Ledningen har, baserat på detta, prioriterat åtta områden som för Specialfastigheter är de mest väsentliga utifrån ett hållbarhetsperspektiv. I år har Avfall blivit ett eget område då vi vill visa på vikten av att

bygg- och fastighetssektorn minskar mängden avfall och blir mer cirkulär. Biologisk mångfald utgör också ett väsentligt hållbarhetsområde utifrån det akuta läget för många djur- och växtarter och vår påverkan som mark- och fastighetsägare. Tre väsentliga hållbarhetsområden har utgått. Vi har valt att betrakta Säkerhet som vår unika konkurrensfördel snarare än ett hållbar-

hetsområde. Även Kundnöjdhet och Ekonomisk lönsamhet har tagits bort; de är grundförutsättningar för all affärsverksamhet. Specialfastigheters arbete med, och styrning av, vårt hållbarhetsarbete redovisas utförligt i olika avsnitt i denna års- och hållbarhetsredovisning. På sid 52 finns en fullständig förteckning över hur vi översätter våra prioriterade hållbarhetsområden till GRI:s standard.

Våra väsentliga hållbarhetsområden

Väsentliga hållbarhetsområden	Varför väsentligt?
CO₂-utsläpp	Koldioxidutsläppen vid materialtillverkning, byggnation, nyttjande och drift av fastigheter är betydande.
Energi	Energianvändningen under en fastighets livscykel är betydande. Val av energislag hos leverantörer, i projekt och i våra fastigheter har effekt på koldioxidutsläppen.
Material och kemiska produkter	Vi använder stora mängder material i verksamheten. Materialval har betydelse för både miljön och människors hälsa.
Avfall	Avfall, inklusive farligt avfall, från produktion och rivning av byggnader är betydande.
Biologisk mångfald	Vi är en stor mark- och skogsägare. När vi tar mark i anspråk och förvaltar våra egendomar påverkar vi naturliga ekosystem med risk att förändra eller utrota betydande livsmiljöer.
Arbetsmiljö	Det finns en betydande risk för arbetsmiljöskador i vår leverantörskedja. Vi mår om både människa och miljö. Hälsa och säkerhet är avgörande för att vi ska vara en attraktiv arbetsgivare och för att kunna leverera kvalitet.
Likabehandling	Företaget ska spegla samhället ur ett mångfaldsperspektiv för att vara en attraktiv arbetsgivare och hyresvärd. Vi tolererar ingen form av diskriminering.
Antikorrupktion	Fastighetsbranschen är en riskbransch då det handlar om stora investeringar och komplexa affärer med många inblandade.

Våra väsentliga hållbarhetsområden relaterar till FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling

PRIORITERA	  	Områden som utifrån ett hållbarhetsperspektiv är strategiskt prioriterade baserat på allvet med klimatförändringarna och den inverkan vår verksamhet har genom materialanvändning, avfall, energianvändning, utsläpp av växthusgaser och påverkan på den biologiska mångfalden . Det krävs verkliga förflyttningar av oss som bolag. Vi är övertygande om att det krävs samverkan och partnerskap för att lösa de stora utmaningar som vi står inför.
HANTERA	  	Områden som vi aktivt hanterar för ett långsiktigt ekonomiskt resultat, såsom kundnöjdhet, säkerhet, en god arbetsmiljö, likabehandling och goda arbetsvillkor både internt och i vår leverantörskedja. Vi ska vara öppna för tekniska innovationer som bidrar till hållbara städer och ett hållbart samhälle.
BEAKTA	  	Områden som vi beaktar i vårt dagliga arbete såsom en god affärsetik fri från korrupktion , främja livslångt lärande, bidra till indirekt ekonomisk utveckling genom skapande av arbetstillfällen, förvalta vattenresurser och minimera utsläpp till hav och vattendrag.

Fet text = Specialfastigheters väsentliga hållbarhetsområden

Hållbarhet i vår värdekedja

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

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



1. IDÉ OCH PROJEKTERING

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

Väsentliga hållbarhetsområden

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

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

Vi kan ha inflytande genom

- Ekonomisk styrning
- Krav på Miljöbyggnad Guld för nybyggnation och Silver vid ombyggnationer
- Ställa krav på och följa upp produktval och leverantörer
- Grön finansiering
- Samverkan i tidiga skeden

Vårt inflytande i nuläget

Stort ○ ○ ●



2. TILLVERKNING AV VALDA MATERIAL

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

Väsentliga hållbarhetsområden

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

Vi kan ha inflytande genom

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

Vårt inflytande i nuläget

Litet ● ○ ○

1.
Idé och
projektering



2.
Tillverkning av
valda material



5. SLUTSKEDET

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

Väsentliga hållbarhetsområden

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

Vi kan ha inflytande genom

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

Vårt inflytande i nuläget

Medel ○ ● ○



4. DRIFT OCH FÖRVALTNING

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

Väsentliga hållbarhetsområden

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

Vi kan ha inflytande genom

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

Vårt inflytande i nuläget

Stort ○ ○ ●



3. BYGGPRODUKTION

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

Väsentliga hållbarhetsområden

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

Vi kan ha inflytande genom

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

Vårt inflytande i nuläget

Medel ○ ● ○

Våra centrala målområden

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

Skapa värde för kund

Bäst på säkerhet

Långsiktig lönsamhet

Ansvar för miljö och klimat

Aktiv kompetensförsörjning



Målområde – Skapa värde för kund > Själva grunden till att vi kan skapa funktionella och kostnadseffektiva lokaler som motsvarar kundernas behov och önskemål är långsiktighet, närhet och samverkan med kunderna. I slutändan 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. Att vara ledande inom säkerhetsfastigheter ställer höga krav på våra fastigheter, vår samverkan med kunderna, omvärldsbevakning och hur vi agerar.

Nära dialog på olika nivåer

En nära kundkontakt på flera nivåer – såväl lokalt och regionalt som centralt – är viktigt för att fånga upp det som är mest väsentligt för våra kunder och hjälper oss att prioritera utvecklingsarbetet. Regelbundna möten som följs upp ger värdefull information till såväl den kortsiktiga som långsiktiga planeringen. Affärsenheten ansvarar för uthyrning och transaktioner och ute på fastigheterna har våra drifttekniker och förvaltare daglig kontakt med kunderna i det löpande arbetet. Intressentdialogen är också ett viktigt forum för samverkan.

För att få en effektiv planering arbetar vi utifrån våra långsiktiga förvaltningsplaner som upprättas per fastighet. De säkerställer långsiktigt underhåll, kvalitet i utförande, kontroll på volymer och en tydlig uppföljning.

Digitalisering och hållbarhet i fokus

Digitalisering av våra fastighetsautomationsprocesser och informationsflöden förbättrar effektiviteten då sökbarhet och tillgänglighet ökar. Vi har under året tillsatt en CIO för att jobba med dessa frågor på en strategisk nivå.

I samarbete med våra kunder arbetar vi för en hållbar förvaltning. 93 procent av våra hyreskontrakt hade vid årsskiftet en grön bilaga och 96 procent av de gröna bilagorna hade en tillhörande grön handlingsplan som stäms av regelbundet. Med våra större kunder har vi under 2019 haft centrala miljö- och klimatmöten för att tillsammans utveckla dessa områden ytterligare samt skapa hållbarhetsvärden som exempelvis sunda miljöer och klimatsmarta byggnader.

Regelbundna kundmätningar

För att säkerställa att kunderna är nöjda med våra lokaler och vår service genomför vi kundmätningar vartannat år som ska ge oss konkreta förbättringsförslag. Nästa kundmätning sker under 2020.

Värdeskapande strategier

Strategier för att skapa värde för kund

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.

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

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

Attrahera kunder genom aktivt arbete med marknadsanalyser och attraktiva erbjudanden.

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

Exempel på aktiviteter under 2019

Om-, till- och nybyggnadsprojekt för SiS vid Folåsa, Gudhem, Stigby, Johannisberg, Ljungbacken, Ljungaskog, Björkbacken och Hässleholm. Nybyggnad av typhus vid kriminalvårdsanstalten Skenäs. Förberedande arbeten för ny boendeavdelning vid anstalten Hall.

Vi har uppfört standardhuslösningar för SiS och påbörjat typhusbyggnation för Kriminalvården. Vi arbetar vidare med vårt koncept för långsiktig leverantörssamverkan, Entreprenadfabriken.

Påbörjat en översyn av vår strategi för fastighetsautomation för att möjliggöra en optimerad och energieffektiv drift genom att med driftsäker teknik få digital kontroll över våra fastigheters klimatsystem.

Diskussion pågår med Kriminalvården kring kapacitetsökningar på olika anstalter. Ytterligare platser för SiS gällande både ungdoms- och missbruksvård har byggts eller är under produktion.

Vi har deltagit i flertalet upphandlingar gällande nyetableringar.

Vi har 93 % gröna bilagor till våra hyresavtal, och av dessa har 96 % gemensamma handlingsplaner. Med våra större kunder har vi under 2019 haft centrala miljö- och klimatmöten för att tillsammans utveckla dessa områden ytterligare.



”Vi befinner oss i den mest kraftfulla utbyggnaden i verksamhetens historia”

Statens institutionsstyrelse, SiS, ansvarar för individuellt anpassad tvångsvård av ungdomar och missbrukare. SiS befinner sig mitt i ett stort kapacitetsökningsprojekt, den mest kraftfulla utbyggnaden i verksamhetens historia. Det handlar om nya boendelokaler men också om lokaler för till exempel skola. Jan Berg är lokalförsörjningschef och Lisa Steneberg är miljösamordnare på SiS.

Vad skiljer en SiS-fastighet från andra fastigheter?

Jan Berg: Våra 34 institutioner är spridda över hela landet, från Kalix i norr till Lund i söder. En vanlig SiS-anläggning ser ut som en liten by med en samling byggnader. Det kan vara alltifrån 1800-talshus till hus byggda på 2000-talet. För de flesta byggnaderna krävs en viss nivå av säkerhet; de måste vara låsbara då många av dem vi vårdar åtminstone initialt behöver vara inlåsta. Samtidigt finns krav på att lokalerna ska vara så lika en hemmiljö som möjligt. Det är en svår balansgång mellan en låst och en vårdande miljö.

Hur ser samarbetet med Specialfastigheter ut när det gäller kapacitetsökningen?

Jan Berg: Specialfastigheter är djupt involverade i byggprojektet. Vi har ett nära samarbete när det gäller utvecklingen av standardhus för boende, skolor och idrottshallar. Vi på SiS har ställt krav och Specialfastigheter har sett till att projekteringen uppfyller dem. Tack vare att Specialfastigheter äger en stor del av fastigheterna där våra institutioner finns har vi kunnat driva igenom denna kapacitetsökning på ett effektivt sätt.

Vilka är era viktigaste hållbarhetsfrågor?

Lisa Steneberg: Vi arbetar brett när det gäller hållbarhet. Just nu tittar vi tillsammans med Specialfastigheter på hur vi kan förbättra den biologiska mångfalden vid fastigheterna – rätt utformad kan en sådan miljö också bidra till den

vård vi bedriver. En utbyggd laddinfrastruktur är prioriterat då en ny, kommande förordning i princip innebär att alla våra fordon måste vara miljöbilar. Vi undersöker även möjligheten att sätta solceller på taken. Energianvändningen är en komplicerad fråga – i vår verksamhet behövs ibland mycket frisk luft och ibland fryser våra intagna och då behövs extra element på rummen. Vid många av våra institutioner ingår städning som utförs av de intagna som en del i vården; man lär sig ta ansvar. Men städning innebär också hantering av kemikalier och vi måste här hitta ett sätt att arbeta med doseringen. Sist men inte minst så har vi sett över vårt resande och infört digitala möten där det går. Vi har till exempel fått ned antalet byggprojektmöten efter att tillsammans med Specialfastigheter ha satt press på att entreprenörerna installerar den teknik som krävs för digitala möten.

Vilka är de stora utmaningarna framöver när det gäller fastigheterna?

Jan Berg: Många byggnader är gamla och nedslitna, och det är i många fall en stor utmaning att få dem att fungera i verksamheten. Ska vi renovera eller bygga nytt? Myndigheterna ställer samma krav på lokaler oavsett om de är gamla ombyggda eller nybyggda. Samtidigt finns det ju en viktig hållbarhetsaspekt här – hur ser vi bäst till att hushålla med jordens resurser?



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

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

Våra uppdragsgivare ska självklart känna sig trygga med oss i alla led, från projektering och byggnation till förvaltning

och utveckling. Därför är säkerhet ett av Specialfastigheters kärnvärden och säkerhetsfrågor har alltid högsta prioritet hos oss. Vi har av den anledningen också etablerat begreppet säkerhetsfastigheter. Med det menar vi fastigheter som är anpassade till verksamheter med krav på säkerhet.

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 säkerhetsområden där vi lagt vårt huvudsakliga fokus. Läs mer om dem på sid 24.

Så arbetar vi 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 felrekryteringar ur ett säkerhetsperspektiv.

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 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 31000:2018. Läs mer om vår riskhantering på sid 45–49.

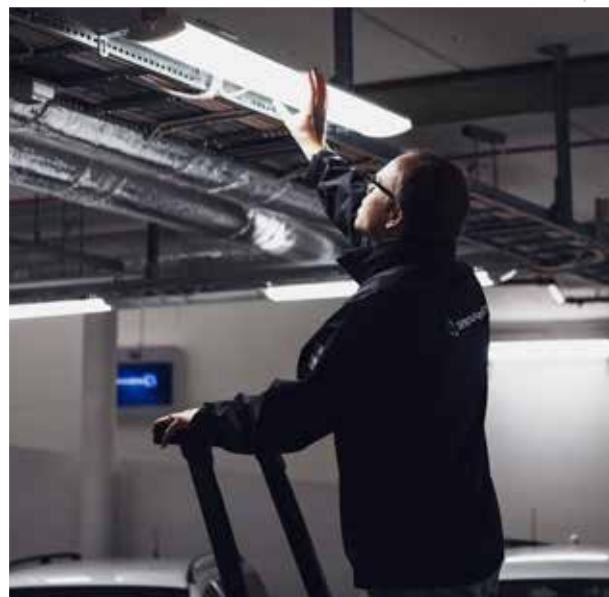
Rapportering av incidenter

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. Läs mer om vår incidentrapportering på sid 24 och 55.

Etik och antikorrupktion

Specialfastigheters arbete grundas i våra värderingar. För oss är ett etiskt och korrekt förhållningssätt i alla affärsrelationer en självklarhet – vi ska vara en bra och pålitlig affärspartner. Internt har vi en hållbarhetspolicy samt en uppförandekod som beskriver företagets krav på medarbetarna och som är grunden för hur var och en ska agera i etiska frågor. För att se till att information och kunskap om affärsetik finns i hela organisationen genomför vi regelbundet etikediskussioner inom varje enhet och håller årliga utbildningar för beställare.

Specialfastigheter accepterar inte mutor eller annan typ av korrupktion. Sedan 2013 har vi en extern visselblåsarfunktion som ger möjlighet att anonymt påtala oegentligheter eller missförhållanden i vår organisation. Under 2016 och 2017 rapporterades inga



ärenden in, medan det under 2018 gjordes två visselblåsningar. 2019 har det inkommit två ärenden, båda har hanterats och avskrivits.

Kontinuitetsplanering

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

Säkerhetsskydd

Ett stort arbete har lagts ned på anpassning till den nya säkerhetsskyddslagen, -förordningen och tillhörande anvisningar från Säkerhetspolisen. Detta har skett genom utbildning och framtäggande av tekniskt systemstöd. För att förstärka vårt arbete har vi inrättat och tillsatt en ny tjänst, säkerhetsskyddssamordnare.

Fokus på fyra säkerhetsområden

Personsäkerhet



Området personsäkerhet omfattar säkerhet och trygghet för våra medarbetare, samarbetspartners och kunder. Vårt incidentrapporteringsystem ger oss stor kunskap om risker så att vi kan vara proaktiva med skadeförebyggande åtgärder. En del av våra medarbetare arbetar i miljöer där ökad kunskap om det egna uppträdandet kan minska deras riskexponering och skapa trygghet och säkerhet. Enligt Arbetsmiljöverket har antalet anmälda arbetsolyckor gällande hot, våld, eller angrepp ökat konstant de senaste åren för både män och kvinnor. På Specialfastigheter har vi inte sett motsvarande ökning, men vi arbetar vidare med förebyggande åtgärder, exempelvis genom vår årliga utbildning för att bemöta hot och våld i arbetslivet.

Driftsäkerhet



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

Under året har vi kvalitetssäkrat och skapat en enhetlig struktur för tillsyn, skötsel och systematiskt brandskyddsarbete (SBA) i alla våra fastigheter för att öka effektiviteten och säkerheten.

Fysisk säkerhet



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

Specialfastigheter har under 2019, som en del i de krav vi har i våra säkerhetsskyddsavtal, fortsatt arbetat med att säkerställa ett balanserat verksamhetskydd. Vi har även arbetat vidare med säkerhetshöjande åtgärder vid ett antal anstalter och utvecklat generella säkerhetstekniska lösningar som ska användas i kommande projekt.

Informationssäkerhet



Att skydda våra egna och våra kunders informationstillgångar är en prioriterad fråga för oss. Vi måste kunna lita på att all information – såväl den interna som den vi hanterar för våra kunders räkning – alltid är tillgänglig, korrekt, spårbar och skyddad från obehörig insyn. Förändringar hos våra kunder, oss själva och i vår omvärld medför att vi lägger ned mycket tid på att anpassa våra säkerhetsskyddsavtal med tillhörande säkerhetsinstruktioner.

Under året har vi haft en periodisk revision för vårt informationssäkerhetscertifikat enligt ISO 27001:2013 och förstärkt organisationen med en säkerhetsskyddshandläggare och en IT-säkerhetsspecialist. Vårt ledningssystem för informationssäkerhet gör oss väl rustade för att möta lagkraven i Säkerhetsskyddslagen.



Målområde – Långsiktig lönsamhet > Att vi har långsiktig lönsamhet är avgörande för att uppfylla uppdraget från vår ägare och för att infria våra kunders höga förväntningar under hela avtalsperioden. Vi ska därför förvalta fastighetsbeståndet hållbart och totaleffektivt ur ett ägarperspektiv.

Minimera 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 och hållbara lokaler som på ett aktivt sätt bidrar till kundernas verksamhet.

Vårt mål för kapitalstruktur är soliditet vilken avgör hur vi finansierar våra tillgångar och är därmed ett viktigt 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 från 25 till 35 procent. Utfallet för 2019 är 39 procent. Ett annat mål för att säkerställa vår långsiktiga

lönsamhet är justerad avkastning på eget kapital med 8 procent. Utfallet för 2019 är 10 procent vilket visar att vi är fortsatt effektiva i vår affär samt att vi har en bra och effektiv finanshantering.

Styrning och uppföljning för ständiga förbättringar

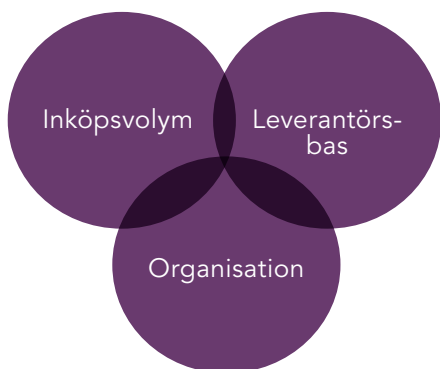
Vi arbetar ständigt med att förbättra vår styrning och uppföljning för att säkerställa att vi når våra uppsatta företagsmål. Involvering från hela verksamheten, såväl chefer som medarbetare, är mycket viktigt och vi ser till att tillhandahålla och utveckla arbetsprocesser och IT-stöd som underlättar deras arbete och skapar rätt fokus. Under 2019 har vi påbörjat implementeringen av ett projektstyrningsverktyg samt arbetet med ett dokument- och ärendehanteringssystem.

Ökad kvalitet i leveranser

Effektiva inköp genom välgrundad inköpsstrategi

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

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



Ett effektivt inköpsarbete utgår från dessa tre faktorer.

Hållbar leverantörskedja

För att minimera leverantörsrelaterade risker för vi en löpande dialog med våra leverantörer i första led. Vi har även en dokumenterad process för hur vi kontrollerar, ställer krav på och följer upp våra leverantörer. Utöver generella och produktspecifika krav gällande ekonomi, miljö, arbetsmiljö och säkerhet som ställs vid nya, centralt tecknade avtal¹, är undertecknandet av vår ansvarskod obligatorisk, med undantag för avtal som är av sådan karaktär att såväl värde som risk är låg.

Lärande dialoger kring hållbarhet

När leverantörer skriver på vår ansvarskod accepterar de våra riktlinjer och krav inom områdena informationssäkerhet, arbetsmiljö, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter, miljö och korruption.

Samtliga leverantörer som undertecknat ansvarskoden omfattas av självskattning och skrivbordsrevision samt kan bli föremål för på-plats-revision. Skrivbordsrevision görs på den självskattning leverantören, i samband med avtalstecknande, ombuds genomföra.

Fakta om leverantörskedjan:

- Störst inköpsvolym (mätt i kronor) inom byggentreprenader, specialistkompetenser och energi
- Cirka 1 100 leverantörer (1 600 leverantörer 2013, 2 000 leverantörer 2008)
- Totalt inköpsvärde 2019: 1 560 Mkr (1 395 Mkr 2018)
- Majoriteten av leverantörerna har svensk hemvist
- Avtalstroheten 2019 uppgick till 94 % räknat i transaktioner (cirka 33 000 stycken) och 97 % räknat i värde

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

På-plats-revisioner gör vi enligt en årlig plan utifrån ett antal kriterier såsom volym/spend, risk, omvärldsbevakning och hur strategiskt viktig en leverantör är. Erfarenheten av de utförda på-plats-revisionerna visar att många av våra leverantörer ser revisionen som en möjlighet till lärande och dialog kring hållbarhet. Att tillsammans kunna utvecklas med målet att erbjuda bra och hållbara lösningar är positivt både för oss själva och för våra leverantörer. Under året har vi utfört sju på-plats-revisioner som har fokuserat på strategiska byggtreprenörer.

84 %

av vårt totala köpvärde omfattas av vår ansvarskod för leverantörer

Genomförda revisioner visar att flera leverantörer har arbete kvar med att implementera OSA-föreskriften¹ i sin verksamhet samt ett systematiskt arbetssätt för kravställning och uppföljning i sin egen leverantörskedja. Vi vet att många hållbarhetsrisker² finns i leverantörskedjan och ser därför fortsatt dialog med leverantörerna som en viktig och naturlig del av vårt hållbarhetsarbete.

Under året har vi haft ett särskilt fokus på dialog kring hållbarhet med våra leverantörer för stora och medelstora entreprenader. Vi har genomfört fem workshops med olika hållbarhetsteman samt ett avslutande Superforum. Syftet är att tillsammans identifiera möjligheter och hitta lösningar på gemensamma utmaningar. Läs mer om detta på nästa sida.

Avtals- och leverantörsutveckling

Erfarenhetsåterföring

Återkoppling från beställare och leverantörer ger kontinuerlig information om hur väl avtalen uppfyller våra behov och strategier samt påvisar utvecklingsområden.

Handlingsplan

I förberedelsearbetet inför ny avtalsrelation tas behovsplan samt kravbild fram med utgångspunkt från kategoriarbetet. Erfarenhetsinhämtning, marknadskartläggning och riskanalys genomförs efter behov.

Avtalsrelation

Genom leveransbedömning, dialog och uppföljning sker löpande utveckling av avtalsrelationen i samverkan med leverantören. Revision och utbildning är också viktiga delar av utvecklingsarbetet.

Krav

Generella och produktspecifika krav gällande ekonomi, miljö och säkerhet ställs vid tecknandet av nya centrala avtal. Undertecknande av vår ansvarskod är obligatorisk.



1) Arbetsmiljöverkets föreskrift, AFS 2015:4 Organisatorisk och social arbetsmiljö

2) Läs mer om hållbarhetsrisker på sid 47 och 57.



Hållbarhet i tidiga skeden via samarbetsprojekt

Engagemang, erfarenhetsutbyte och öppenhet är tre ord som verkligen präglar den workshopserie med hållbarhetstema som vi haft under året med våra ramavtalsentreprenörer.

Syftet har varit att hitta konkreta lösningar och aktiviteter som vi gemensamt kan implementera i våra byggprojekt för att minska klimat- och miljöpåverkan över byggnadens livscykel, öka den sociala hållbarheten inklusive hälsa och säkerhet i projekt samt hitta hållbara affärsmodeller.

Vi har bett två av de deltagande entreprenörerna att ge sin syn på initiativet med gemensamma workshops:

– Byggpartner är samverkansorienterade och här har vi verkligen fått möjligheter att dela erfarenheter med branschkollegor. Vi har nu grunden till en samverkan med konkreta steg där hela kedjan är med: projektörer, entreprenörer, Specialfastigheter och slutkund, säger Fredrik Leo, vd för Byggpartner i Dalarna.

– Med gränsöverskridande samverkan har vi möjlighet att påverka branschen i stort vad gäller hållbarhet och utveckling, och att hitta och skapa konkret nytta. När många går åt samma håll ger det större möjligheter att bygga hållbart och säkert. Det är inspirerande att få vara en del av detta, det finns en stor potential att påverka samhällsbyggandet, säger Marlene Wiberg, arbetschef Serneke Sverige.

Konkreta lösningar för vägen framåt

Workshopparna har resulterat i en rad lösningar och aktiviteter som vi tillsammans med våra entreprenörer ska implementera i byggprojekt framöver. Bland annat ska vi:

- bilda en kommitté för erfarenhetsåterföring
- ta fram kravutbildning inom social hållbarhet
- sätta ramarna för klimatkalkyler i tidiga skeden
- enas om nyckeltal för proaktivt arbetsmiljöarbete.

Det har framkommit med stor tydlighet i alla fem workshops att det är avgörande med samverkan i tidiga skeden för alla hållbarhetsinsatser. Vi behöver därmed bland annat systematisera samråd mellan beställare, entreprenör, arkitekt och konstruktör redan i programskedet.

Fakta:

5 workshops x 4 timmar
+ avslutande Superforum

Teman:

- Hållbar affärsmodell
- Utsläpp, energi och material
- Social hållbarhet
- Arbetsmiljö och säkerhet

Medverkande: 25–35 personer inkl. representanter från samtliga 10 entreprenörer samt representanter från Specialfastigheter (enheterna för Inköp, Kvalitet och hållbarhet samt Projekt och utveckling).



Målområde – Ansvar för miljö och klimat > Vår verksamhet och våra fastigheter påverkar miljön under hela fastighetens livscykel, från projektering och produktion till förvaltning, ombyggnad och rivning. Specialfastigheter tänker därför långsiktigt och strävar efter att vara ett hållbart fastighetsbolag i alla delar av vår värdekedja.

Systematiskt miljöarbete

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

Energieffektiviseringar

Energianvändningen och därmed också koldioxidutsläppen under en fastighets livscykel är betydande. Vi arbetar systematiskt med att minska energianvändningen i fastigheterna och den rapporteras, analyseras och följs upp månadsvis på fastighets-, geografiskt område och bolagsnivå.

Målet för energianvändning (fastighetsel, verksamhetsel, värme och kyla) 2019 var 198,5 kWh/kvm, medan den faktiska energianvändningen uppgick till 199,1 kWh/kvm. Att målet inte uppnåtts beror till stor del på att beläggningen har varit hög i våra fastigheter under året. Vi har samtidigt installerat energieffektiva system och jobbat med driftoptimering, men inte i den omfattning som krävts.

Under året har vi genomfört ett flertal ventilationsbytesprojekt i syfte att minska användningen av el och värme i våra fastigheter samt skapa bättre komfort och inomhusmiljö. Vi har också påbörjat installationen av solcellsanläggningar, bland annat vid vår största fastighet Kronoberg i Stockholm. 1 266 kvm solpaneler förväntas där producera 212 227 kWh per år. Dessa satsningar har finansierats genom de 150 Mkr som styrelsen avsatt till energiprojekt med lägre avkastningskrav.

Utmaning i klimatarbetet

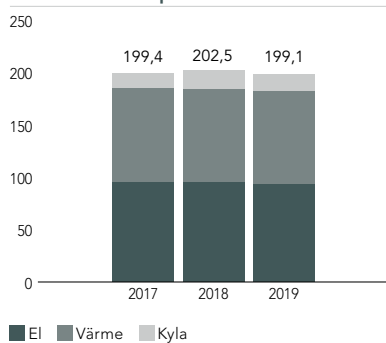
Vårt mål är att minska utsläppen för inköpt energi med 75 procent till 2030 (basår 2012) vilket är i linje med Fossilfritt Sveriges ambitioner för ett fossilfritt Sverige 2045. Över perioden 2012–2019 har vi sänkt våra koldioxidutsläpp från inköpt energi med 54 procent (målet var 56 procent). Vi nådde inte utsläppsmålet för 2019 på grund av ett styrproblem med en enskild pelletspanna som ökade bolagets användning av eldningsolja under året. Samtidigt har vi dämpat effekten av detta betydligt genom ett aktivt arbete där vi bytt bränsleslag i ett flertal värmepannor, från eldningsolja till RME (rapsbaserad bioolja).

Åtgärder för minskad klimatpåverkan i värdekedjan

Fram till 2020 ska vi fasa ut all eldningsolja och ersätta den med RME. Under 2019 har vi gjort denna konvertering vid ett antal fastigheter. Genom att ersätta eldningsolja med RME minskar koldioxidutsläppen med cirka 2 500 kg per använd kubikmeter bränsle. För de fastigheter som är anslutna till fjärrvärmenätet tecknar vi gröna fjärrvärmeavtal och för en dialog med energileverantörerna för att påverka andelen förnybart i fjärrvärmen.

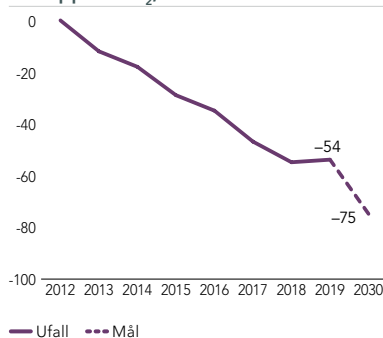
Då omkring 50–60 procent av koldioxidutsläppen från nybyggda hus uppstår under materialproduktion och uppförandeskedet¹ behöver vi sätta mål för koldioxidutsläppen från hela värdekedjan. Målet är att under 2020 sätta vetenskapsbaserade mål som täcker in scope 1–3, det vill säga att räkna in såväl direkta som indirekta koldioxidutsläpp som bolaget genererar i värdekedjan. Vi är fortsatt aktiva i referensgruppen för framtagande av upphandlingskrav inom ramen för Färdplan för fossilfri konkurrenskraft: Bygg- och anläggningssektorn.

Total energianvändning i byggnader, kWh/kvm Atemp



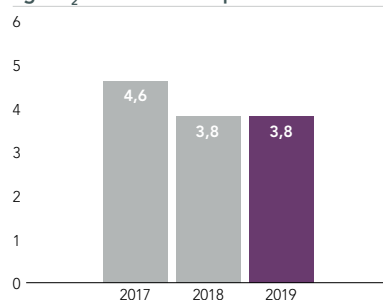
Användning av el och värme har minskat med 2,3 % och 0,3 %. Användning av kyla har minskat med 6,0 %.

Utsläpp av CO₂, %



Vårt mål är att minska koldioxidutsläppen från inköpt energi med 75 % till 2030 (basår 2012). Vid utgången av 2019 var minskningen 54 %.

Utsläppsintensitet, kg CO₂ ekv/kvm Atemp



Utsläppsintensiteten (kg CO₂ ekv/kvm Atemp) är densamma som föregående år.

Tjänsteresor

Vi har under året minskat koldioxidutsläppen från resande i tjänst med 12 procent. Det beror framför allt på att vi har minskat antalet flygresor i tjänst med 47 procent. Vi har samtidigt ökat antalet tågresor med 24 procent jämfört med 2018. Däremot har CO₂-utsläppen från tjänsteresor med bil ökat med 3 procent sedan föregående år, vilket troligen beror på att fler medarbetare fått tillgång till personalbil.

Under 2019 gav våra flygresor upphov till 21 ton koldioxidutsläpp. Vi kompenserar dessa genom att sätta av 1 100 kronor per ton², drygt 23 000 kronor i år, till klimatförbättrande åtgärder och åtgärder för att gynna den biologiska mångfalden vid våra fastigheter.

Material och avfall

Bygg- och fastighetssektorn står för en stor del av samhällets materialanvändning. Vi försöker, där så är möjligt, fasa ut material som kan ha negativ påverkan på hälsa och miljö. Majoriteten av de material som används i byggprojekt och förvaltning dokumenteras i SundaHus miljödatas och bedöms enligt deras kriterier och ska i första hand uppfylla nivåerna A eller B. Alla material registreras inte. Detta kan dels bero på produktens komplexitet, dels att vi inte kräver att produkter på skruv- och mutternivå ska registreras. En annan anledning kan vara att vi eller leverantör missat att registrera.

Databasen bygger på försiktighetsprincipen och visar om ett material innehåller hälso- och miljöfarliga ämnen. Då våra kunder ibland har särskilda funktionskrav kan vi behöva göra avsteg från A- och B-nivån. Specialfastigheters mål är att andelen registrerade material i produktionen som uppfyller A- och B-nivå ska uppgå till minst 80 procent. Under 2019 uppgick andelen A- och B-klassade material till 75 procent och vi nådde därmed inte vårt mål. Detta beror till stor del på att vi registrerat fler materialkate-

gorier, främst inom styr och regler, som många gånger tyvärr inte når upp till A- och B-nivå. Vi arbetar vidare med att registrera så mycket material som möjligt i databasen och arbetar med substitution där det går. Vår ambition är att framtida arbete mer aktivt med att minska negativ klimatpåverkan från materialanvändning. Det kan vi göra genom att designa byggnader utifrån ett cirkulärt tänk, välja klimatsmartare material och genom att minska spillet.

Spillet och avfallet från bygg- och fastighetssektorn är betydande. Sektorn står för cirka 30 procent av allt genererat avfall¹ i Sverige och 16 procent av allt farligt avfall. Vi ställer krav på våra byggtreprenörer att rapportera avfall från projekt, men vi behöver förbättra uppföljningen av dessa krav och samverka med våra entreprenörer för att minska uppkomsten av avfall samt se till att det avfall som trots allt uppstår kan återbrukas och återvinnas i mycket högre utsträckning än idag. För att hantera risker kopplade till material och avfall ställer vi systematiskt krav på, och följer upp, våra leverantörer genom vår ansvarskod, läs mer på sid 25–26. Läs mer om risker på sid 45–49 och 57.

Biologisk mångfald

Specialfastigheter är en stor mark- och skogsägare. När vi tar mark i anspråk och förvaltar våra egendomar påverkar vi naturliga ekosystem med risk att förändra eller utrota betydande livsmiljöer. Utifrån den påverkan vi har och omvärldens ökade fokus på hotet mot den biologiska mångfalden, har vi under året arbetat fram en instruktion för skadelindringshierarkin³ i syfte att arbeta mer systematiskt med biologisk mångfald både i våra projekt och i förvaltningen. Under 2020 kommer instruktionen att implementeras i organisationen. Under 2019 har en naturvärdesinventering (NVI) genomförts vid en fastighet. Under 2020 kommer vi att genomföra fler NVI:er och ett antal pilotprojekt för åtgärder utifrån vad inventeringarna visar.

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

²) Beloppet 1 100 kronor baseras på den svenska koldioxidskatten som är cirka 1,1 kronor per kg koldioxid.

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



Solceller på taket till Lunds tingsrätt.



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

En speciell och attraktiv nisch

Våra 158 medarbetare är spridda över hela Sverige, vilket innebär att många av dem är specialister som självständigt driver sitt arbete. Våra medarbetare är våra främsta ambassadörer och vid nyanställningar ser vi till att snabbt introducera nya personer, så att de förstår helheten i bolaget och sin individuella roll.

Att vi fokuserar på just säkerhet är något som attraherar såväl befintliga som blivande medarbetare. Många tycker att det känns utvecklande att arbeta på Specialfastigheter för att det är inom en speciell nisch; det är inspirerande att vara med och göra skillnad för ett säkert och tryggt samhälle. Vårt långsiktiga och strategiska fokus på hållbarhet är ytterligare en styrka som vi noterat i rekryteringsprocesser, där fler och fler nämner hållbarhet som ett viktigt kriterium vid val av arbetsgivare. Med vårt Employer Value Proposition (EVP) som grund, arbetar vi strategiskt för att öka känedom om oss och vad vi kan erbjuda som arbetsgivare. Vi vill ha en bred rekryteringsbas och samarbetar därför med yrkeshögskolor, deltar på arbetsmarknadsdagar, föreläser på universitet, arrangerar studiebesök och tar emot praktikanter, bland annat från Rinkebyskolan och Newton Yrkeshögskola i Stockholm samt Linköpings universitet. Under året har vi lagt extra fokus på driftteknikerutbildningar, då det är en viktig yrkesroll i vår förvaltning.

Ständig kompetensutveckling

Flexibilitet, förändringsbenägenhet och samverkan är nyckelfaktorer för att vi tillsammans med kunderna ska kunna utveckla hållbara säkerhetsfastigheter för kundernas förändrade behov. Våra chefer har en viktig roll i detta arbete, och ett effektivt chef- och ledarskap leder till långsiktig

lönsamhet, arbetsglädje och ett naturligt förändringsklimat. Vi erbjuder interna, skräddarsydda utvecklingsprogram för våra chefer och minst två gånger per år arrangeras chefsdagar, med fokus på prioriterade frågor.

Generellt ser vi positivt på alla typer av lärande i organisationen, från kunskaps- och erfarenhetsutbyten inom företaget till externa kurser, utbildningar och nätverk. Vår geografiska spridning ställer krav på kompetenta, driftiga, självgående och engagerade medarbetare med stort eget ansvar. Samtidigt innebär geografin att vi arbetar hårt med att sprida kunskap genom förankring av riktlinjer, värderingar och goda exempel.

Välståndande bidrar till goda prestationer

Att erbjuda en arbetsmiljö där mångfald och jämställdhet är en självklarhet och där alla månar om sitt och andras välbefinnande bidrar till engagemang och ökad konkurrensförmåga. Vi arbetar för att likabehandlingsarbete på alla plan ska vara en del av vår vardag. Som ett ansvarsfullt företag inom en bransch med relativt sett hög andel skador och olycksfall tar vi arbetsmiljön på stort allvar. Samtliga medarbetare erbjuds vår omfattande sjukvårdsförsäkring och ett förmånspaket där bland annat friskvårdsbidrag ingår. Vi genomför regelbundet arbetsmiljöronder, har utvecklingssamtal och en arbetsmiljökommitté som ser till att vi kontinuerligt för en dialog och förbättrar oss. Att vi under lång tid arbetat proaktivt och förebyggande med hälsofrämjande åtgärder är en anledning till att vi under många år haft en relativt låg sjukfrånvaro, 1,64 (1,87) procent. Under året har vi tagit fram en handlingsplan för att lyfta oss ytterligare och uppfylla kraven på arbetsmiljö enligt ISO 45001.

Medarbetarfakta



Vårt mål för 2019 var att öka andelen medarbetare med utländsk bakgrund till 12 procent och det uppnådde vi. Under nästa år fortsätter vi vårt likabehandlingsarbete för ett hållbart samhälle.



Andelen kvinnliga chefer har ökat i år och uppgår till 31 (29) procent. I styrelsen var 45 (45) procent kvinnor, i ledningen 67 (63) procent och totalt var det 28 (26) procent kvinnor i företaget vid årets slut.



Personalomsättningen uppgick till 6,6 (11,8) procent under året.



Vi är 158 (144) medarbetare fördelade på sex lokalkontor i Linköping, Stockholm, Sundsvall, Örebro, Göteborg och Lund.



Vi har stor geografisk spridning. Vi finns i närmare 70 kommuner eftersom våra drifttekniker dagligen arbetar ute på våra fastigheter.



Ett initiativ som många medarbetare uppskattade under året var vårt samarbete med Erikshjälpen, där vi på sex orter erbjöd våra medarbetare att under en halvdag arbeta som volontärer i deras regi.



”Jag tror att jag kommer att kunna växa mycket på det här företaget”

Jenny Karlsson har under året börjat hos oss som biträdande förvaltare i Luleå. Efter en spännande utbildningsresa har hon nu hittat hem i fastighetsbranschen.

Vad var det som lockade dig att arbeta med fastigheter?

– Min bakgrund är ganska brokig och jag visste inte från början att det var just fastigheter jag vill jobba med. På gymnasiet läste jag till undersköterska, för att sedan flytta till Göteborg och plugga till fartygsbefäl och förberedande sjöingenjör. Jag ville komma in vid Kustbevakningen, men efter studierna var det svårt att få ett fast jobb inom sjöfarten. Då hittade jag utbildningen till fastighetsingenjör och förvaltare, som innehöll de tekniska och långsiktiga delar som tilltalar mig.

– Teknikintresset har jag nog ärvt av pappa och farfar. Och omvårdnadsbiten som jag fick när jag läste till undersköterska har jag daglig nytta av: jag har fått större förståelse för människor och kan bemöta dem på ett bra sätt. Det passar extra väl när man är ute på exempelvis en anstalt och jobbar.

Vad innebär det att vara biträdande förvaltare?

– Jag har ju en arbetsledande funktion men inget personalansvar. Små projekt sköter jag själv medan jag och min chef Tomas tittar på stora projekt tillsammans. Han har lång erfarenhet och kan så mycket – jag får stort ansvar men kan

alltid luta mig mot honom. Jag känner också att jag kan ringa vem som helst inom företaget och fråga vad som helst. Ingen tycker att jag är dum för att jag frågar utan vill hjälpa mig att bli ännu bättre på mitt jobb.

Hur är det att vara ung kvinna i din roll?

– När jag är med på hyresgästmöten är det många som säger ”vad kul att det är en tjej som kommer!” Vi tänker ju lite olika ibland, kvinnor och män, så helhetsbilden blir bättre när vi samarbetar. Fast givetvis finns det alltid några som tror att mina kunskaper inte är lika bra som en mans. När jag skulle söka tjänsten på Specialfastigheter tog jag reda på vem som var vd och blev glatt överraskad över att det var en kvinna. Åsa som vd och Michaela som förvaltningschef är goda föredömen – vi är på väg mot nåt riktigt bra!

Hur ser du på din framtid på företaget och i branschen?

– Just nu är jag jättenöjd med situationen som den är. När gång vill jag bli förvaltare förstås. Jag blir kvar på Specialfastigheter så länge jag trivs och det känns som att jag är här för att stanna. Jag tror att jag kommer att kunna växa mycket på det här företaget!

VERKSAMHETSBESKRIVNING

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



Kundanpassat bestånd av säkerhetsfastigheter

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

Det som skiljer oss från andra fastighetsbolag är vårt fokus på säkerhet. Säkerhetsaspekten genomsyrar hela vår verksamhet och har funnits med oss ända sedan bolagets bildande 1997. Vår ambition att vara Sveriges ledande fastighetsbolag inom säkerhet återspeglas bland annat i omfattande investeringar och satsningar inom fyra olika säkerhetsområden – drift-, person-, fysisk och informationssäkerhet. Vi är ett av få svenska fastighetsbolag som är certifierade inom informationssäkerhet.

Våra medarbetare har ett högt säkerhetsmedvetande och är experter inom speciella teknikområden. En viktig förutsättning för att bibehålla och utveckla vårt bestånd inom säkerhetsfastigheter är våra långa relationer med kunderna. Vi har en unik dialog och samverkan som ger oss insikt och förståelse för deras olika verksamheter och säkerhetsbehov. Specialistkunskap och lång erfarenhet utgör en bra grund, men det är förmågan att omsätta kompetensen i konkreta lösningar specifikt anpassade till varje kund som gör skillnad. Specialfastigheters utgångspunkt är alltid att ha "rätt lokal för rätt verksamhet". I faktarutan på sid 34 ges exempel på hur vi arbetat med kundanpassningar i vårt fastighetsbestånd under året.

Investeringar under året

Kundanpassningar av fastigheter innebär komplexa projekt för omvandling och utveckling i form av ny-, till- och ombyggnationer. Specialfastigheters investeringar i projekt uppgick vid årets slut till 1 029 (824) Mkr. Läs mer om pågående och planerade investeringar på sid 36–37.

Första byggetappen på LVM-hemmet Gudhemsgården färdigställdes under året åt Statens institutionsstyrelse (SiS), liksom de första standardhusen vid ungdomshemmen Ljungbacken och Folåsa. Vi påbörjade också nybyggnation av standardskolor vid ungdomshemmen Folåsa, Johannisberg och Ljungbacken. För Kriminalvårdens räkning förbereddes nybyggnation av boendeavdelningar vid anstalten Hall. En om- och tillbyggnad gjordes vid anstalten Hällby och vi påbörjade nybyggnation av typhuslösning vid anstalten Skenäs.

Specialfastigheter har under året tecknat 13 hyresavtal varav 10 är tilläggsavtal till befintliga hyresavtal. Huvuddelen av de 13 hyresavtalen har grön bilaga. De tecknade hyresavtalen innebär en projektvolym om cirka 234,4 Mkr då om-, till- och nybyggnader ska utföras.

Säkerhetsfastigheter i fokus

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. Vårt fokus 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, där rivning och demontering sker på ett hållbart sätt.

- Förvärv med befintliga kunder – utöka vårt bestånd med befintliga kunder där de idag hyr av andra fastighetsägare eller på orter där de vill etablera sig.
- Förvärv med nya kunder – utöka vårt bestånd med nya kunder som har behov av lokaler med inbyggd säkerhet.
- Renodling – avyttra fastigheter som inte stämmer med vårt ägaruppdrag.

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

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

Förvärv

Specialfastigheter följer aktivt marknaden och utvärderar möjligheter till relevanta förvärv för att möta ökad efterfrågan på fastigheter med säkerhetskrav. Marknaden är het och konkurrensen hård om de objekt som kommer ut till försäljning. Inga förvärv har gjorts under året.

Avyttringar

Under året har fem fastigheter i Uppsala, Trollhättan och Värnamo avyttrats.

Fastigheter för över 29 miljarder

Marknadsvärdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har ökat betydligt de senaste åren och uppgick vid årsskiftet till 29 037 (27 288) Mkr. Det bedömda värdet har fastställts genom en intern värdering baserad på faktiska data avseende hyror

Marknadsvärde
förvaltningsfastigheter

29

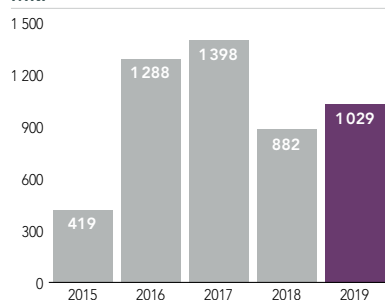
miljarder kronor

och driftkostnader. Information om kalkylräntor, direktavkastningskrav och aktuella marknadshyror har stämts av med extern värderare. För att kvalitetssäkra den interna värderingen har den stämts av mot en extern värdering av 34 (50) objekt, motsvarande 77 (90) procent av det totala värdet per den 31 december 2019. Skillnaden mellan extern och intern värdering uppgår till mindre än 2 (3) procent. Specialfastigheter har ett lägre värde än den externa värderingen.

Specialfastigheter äger och förvaltar ett fastighetsbestånd omfattande 175 (176) fastigheter fördelade på 98 (99) förvaltningsenheter. Fastigheterna finns i närmare 70 kommuner över landet. Periodens redovisade orealiserade värdet förändring uppgick till 746 (1 404) Mkr. Den genomsnittliga återstående löptiden i hyresportföljen är 10,9 (11,8) år. Bland företagets största kunder återfinns Kriminalvården, Polisen, Statens institutionsstyrelse, Försvarsmakten och Försvarets materielverk. Vakansgraden är mycket låg och uppgick per 2019-12-31 till 1,5 (1,0) procent.

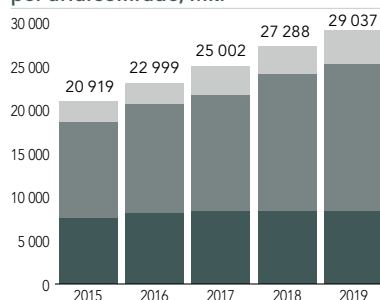


Investeringar inkl fastighetsförvärv, Mkr



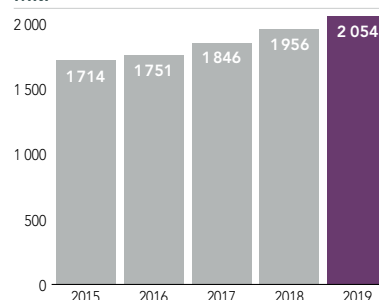
Ökningen under 2019 beror främst på fler startade investeringsprojekt.

Marknadsvärde förvaltningsfastigheter per affärsområde, Mkr



■ Kriminalvård ■ Försvar och rättsväsende
■ Institutionsvård och övriga specialverksamheter
Marknadsvärdet har ökat främst till följd av fastighetspecifika händelser som nytecknade hyresavtal, investeringar och sänkta avkastningskrav.

Totala hyresintäkter, Mkr



De ökade hyresintäkterna beror på nya hyresavtal för bland annat Lunds tingsrätt samt SiS ungdomshem Folåsa och Ljungbacken.



Specialfastigheters styrelse besöker årligen någon av våra fastigheter. I december gjordes ett studiebesök vid LVM-hemmet Folåsa i Östergötland där vi uppför flera nya standardhus för SiS.

Satsningen på typhus ger resultat

Lokalbehovet fortsätter att vara stort för många av våra kunder. För att korta ledtiderna och effektivisera byggprocessen har vi de senaste åren arbetat med typhus – generellt utformade husmodeller som uppfyller Miljöbyggnad Guld och som kan byggas på flera fastigheter runt om i landet. Nu börjar vi skörda frukterna av ett gediget förberedelsearbete.

Vid kriminalvårdsanstalten Skenäs i Östergötland påbörjades projektering av Typhus A under sommaren 2018 med slutbesiktning i början av 2020. Det innebär att vår kund kan flytta in mindre än två år från beställning. En av många framgångsfaktorer i den effektiva processen har varit den "samverkanskultur" som under arbetets gång utvecklats mellan projektörer, entreprenörer och kunder. Inom kort kommer nästa typhus för Kriminalvården att börja uppföras – även det i Skenäs. Andra aktuella typhusprojekt berör säkerhetsklasserna 1 och 2 samt gemensamhetshäkten.

Standardhus för SiS

För Statens institutionsstyrelse, SiS, har vi uppfört två typhus under 2019, eller standardhus som de heter i detta sammanhang. Det rör sig om boendeavdelningar med 16 platser som uppförts parallellt vid ungdomshem i Ljungbacken utanför Uddevalla och Folåsa i Vikingstad.

Vid båda dessa fastigheter bygger vi nu också skollokaler av standardtyp. Även vid ungdomshemmet Johannisberg i Kalix har ett standardhus börjat byggas och kommer att stå klart under våren 2020. Det pågår dessutom utredningar kring ytterligare standardhus vid fler SiS-fastigheter runt om i landet.

Typ- och standardhusen är här för att stanna

En av de viktigaste anledningarna till att vi valt att arbeta med typ- och standardhus är att vi inte ska behöva börja på ruta ett vid varje ny byggnation – mycket ska vara givet från början. Och det har fungerat bra. Husen som är certifierbara enligt Miljöbyggnad Guld, har tagits emot väl och kunderna är nöjda. Vi har kunnat korta ner hela processens ledtider, samtidigt som kostnader för programarbete och projektering kommer att minska betydligt på sikt.

Projektorganisation med egen kompetens

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

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, hållbarhet, miljö, energi, fastighetsautomation, brand 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. Enheten ska även säkerställa vårt underhållsbehov för att våra fastigheter ska vara funktionella över tid. Då vår projektvolym ökat markant de senaste åren, och vi ser att ytterligare stora volymer kommer, har vi arbetat intensivt med våra strategier för resursförsörjning av projekten. Detta har resulterat i ett koncept vi kallar Entreprenadfabriken – ett mer strategiskt samarbete med entreprenörer och konsulter, där vi med hjälp av ramavtal och strategisk samverkan ska möta vår ökande projektvolym. Konceptet initierades under 2018 och kommer under 2020 implementeras fullt ut.

Hållbart byggande

Specialfastigheter har beslutat att bygga enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad. All vår nyproduktion ska klara nivå Guld och våra större ombyggnationer nivå Silver. Våra kunder har dock ofta höga säkerhetskrav och av sekretessskäl kan vi inte alltid redovisa samtliga handlingar som är nödvändiga för att slutföra sista steget i en certifiering. Vi har därför valt att arbeta utifrån att våra fastigheter ska vara certifierbara och eventuell certifiering bestäms från fall till fall. De nya typhus vi nu tar fram tillsammans med Kriminalvården klarar Miljöbyggnad nivå Guld. Vi har också flera pågående om- och nybyggnadsprojekt för SiS-anläggningarna Hässleholm, Ljungbacken, Ljungaskog och Johannisberg där målet är att bygga enligt Miljöbyggnad Guld respektive Silver. För att ytterligare höja vår ambition för ett hållbart byggande har vi, tillsammans med våra ramavtalade entreprenörer, under året genomfört ett antal hållbarhetsworkshops. Läs mer på sid 27. Resultatet från dessa kommer vi att utvärdera och arbeta med under 2020. För att ytterligare visa på våra höga ambitioner har vi emitterat gröna obligationer, där Miljöbyggnad är en förutsättning för att få finansiering till våra projekt.

Projekt under 2019

Antalet pågående investeringsprojekt var vid årets slut 90 (86) och underhållsprojekt 205 (162). Total investeringsvolym för pågående projekt har beräknats till 1 984 (1 597) Mkr varav 1 201 Mkr har upparbetats per 2019-12-31. Total underhållsvolym har beräknats till 589 (465) Mkr.

Affärsområde Kriminalvård

Under 2019 inleddes byggnationen av ett standardiserat typhus på anstalten Skenäs och utredningar sker på ett stort antal anstalter runt om i landet för att förbereda för en väntad utökning av platser. Utveckling av anstalten Hall inleddes under året.

Affärsområde Försvar och rättsväsende

Ett flertal utredningar och offertförfrågningar avseende nyetableringar pågår inom affärsområdet.

Affärsområde Institutionsvård och övriga specialverksamheter

Under året invigdes det nya standardhuset vid SiS ungdomshem Folåsa. Produktion av standardhus och standardskolor sker på Johannisberg, Ljungbacken samt Ljungaskog och en stor om- och tillbyggnad av SiS ungdomshem i Hässleholm pågår. Ett tiotal förstudier om framtida projekt pågår.

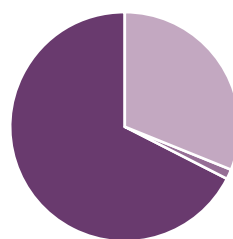
Pågående investeringsprojekt
per 31 december 2019

Investeringsvolym, Mkr	Beräknad
Investeringsprojekt > 20 Mkr	1 729
Investeringsprojekt < 20 Mkr	255
Total investeringsvolym pågående projekt, Mkr	1 984

Tillkommande LOA/kvm

Investeringsprojekt > 20 Mkr	31 942
Investeringsprojekt < 20 Mkr	142
Total tillkommande LOA/kvm pågående projekt	32 084

Investeringsprojekt per affärsområde



- Affärsområde Kriminalvård, 619 Mkr
- Affärsområde Försvar och rättsväsende, 29 Mkr
- Affärsområde Institutionsvård och övriga specialverksamheter, 1 336 Mkr

Totalt 1 984 Mkr

Pågående större investeringsprojekt 2019-12-31

Fastighetsnamn	Kund	Projektbeskrivning	Tillkommande yta, kvm
Fridhem 9	SiS	Ny- och tillbyggnad av boende och skola vid Hässleholm ungdomshem	7 942
Hall 4:15	Kriminalvården	Nybyggnation vid kriminalvårdsanstalten Hall	7 500
Skenäs 1:19	Kriminalvården	Nybyggnation av typhus vid kriminalvårdsanstalten Skenäs	5 550
Grytnäs 2:1	SiS	Tillbyggnad av boende och skola vid Johannisberg ungdomshem	2 803
Fåläsa 12:1	SiS	Tillbyggnad av boende och skola vid Fåläsa ungdomshem	2 657
Ljungaskog 15:28	SiS	Om- och tillbyggnad av boende- och utbildningslokaler samt nybyggnation av idrottslokal vid Ljungaskog ungdomshem	2 056
Bergsjön 21:1	SiS	Om- och tillbyggnad av boendeavdelningar och gemensamma utrymmen vid Björkbacken ungdomshem	1 275
Orretorp 2:2	SiS	Om- och tillbyggnad av boendeavdelningar vid Klarälvsgården ungdomshem	969
Gräskärr 1:1	SiS	Tillbyggnad av skola vid Ljungbacken ungdomshem	898
Gudhem 12:3	SiS	Om- och tillbyggnad av boende och gemensamma utrymmen vid LVM-hem Gudhemsgården	292
Skogome 2:2	Kriminalvården	Säkerhetshöjande åtgärder vid kriminalvårdsanstalten Skogome	0
Stigby 1:9, 7:3	SiS	Ombyggnad av boendeavdelningar vid Stigby ungdomshem	0

Fridhem 9,
Hässleholm ungdomshemHall 4:15,
kriminalvårdsanstalten HallFåläsa 12:1,
Fåläsa ungdomshemSkenäs 1:19,
kriminalvårdsanstalten SkenäsLjungaskog 15:28,
Ljungaskog ungdomshemOrretorp 2:2,
Klarälvsgården ungdomshemGudhem 12:3,
LVM-hem GudhemsgårdenGräskärr 1:1,
Ljungbacken ungdomshem**Kommande projektvolym**

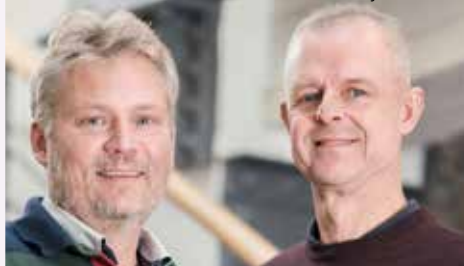
Många av våra kunder har ett förändrat och växande lokalbehov och vi har ett ständigt behov av att underhålla

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



Göran Cumlin

Henrik Nyström



Fortsatt utveckling av Entreprenadfabriken

När Specialfastigheters satsning på Entreprenadfabriken drog igång för ett år sedan var målsättningen tydlig – med långsiktig leverantörssamverkan och genom att samla respektive leverantörs samtliga projekt under ett avtal ska Specialfastigheter få en effektivare produktion.

Under 2019 har leverantörsbasen kompletterats så att det även innefattar partners inom tekniska konsulter över hela landet.

– När vi är klara en bit in i 2020 kommer alla externa leverantörer ingå, det rör sig om cirka 20 företag som vi regelbundet arbetar med, säger Specialfastigheters inköpschef Henrik Nyström.

Att hålla nere antalet leverantörer är i sig ett av målen i arbetet. För Specialfastigheter är det viktigt att samarbeta med upphandlade företag som vet hur man bygger säkra hus och då är kontinuitet, hållbarhet och kvalitet avgörande.

Det verkliga testet för Entreprenadfabriken kommer när stora beställningar framöver görs av Kriminalvården och Statens institutionsstyrelse menar Henrik Nyström och Göran Cumlin, chef för Projekt och Utveckling på Specialfastigheter.

– Då har vi en organisation som står väl förberedd och vi kan trycka på den stora knappen. Det är framför allt i det initiala skedet som de betydande tidsvinsterna finns, säger Göran Cumlin.

Bedömningen är att vi med samverkan och kontinuitet kan minska genomförandetiden med 20 till 40 procent. I nyproduktion uppnås en stor tidsvinst i upphandlingen då den redan är gjord, och i samverkan kan delar i projekttering och produktion ske parallellt.

– De största möjligheterna ligger i byggandet av typhus där projekteringen är klar till cirka 80 procent. Tidsvinster och kostnadsbesparingar med bibehållen eller högre kvalitet och hållbarhet är målet, säger Göran Cumlin.

Säker och effektiv förvaltning

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

Underhåll präglat av flexibilitet

Det viktigaste för oss är att vi i vårt förvaltningsarbete stöttar och hjälper våra kunder i deras verksamhet, samtidigt som vi är effektiva och långsiktiga fastighetsägare. För att lyckas med detta är underhållet av våra byggnader centralt och något som vi lägger stor kraft på att hela tiden bli bättre på. Våra kunders verksamhet gör att vi måste vara flexibla i planering och utförande av vårt förvaltningsuppdrag. Under året har det fortsatt varit hög beläggning hos Statens institutionsstyrelse och Kriminalvården, vilket inneburit att vi inte har kunnat utföra underhåll som medför stängningar av boendeplatser i någon större omfattning. Vi styr då om underhållet till yttre åtgärder, eller till andra utrymmen som påverkar verksamheten i mindre omfattning, för att tillse att vi bibehåller fastigheternas status. Specialfastigheter försöker alltid samordna underhåll med åtgärder som kunden själv planerar för att störa verksamheten så lite som möjligt.

Fokus under 2019 har varit att skapa en bra struktur i vårt stödsystem för underhåll. Vi har också arbetat med att underhållsinventera en stor del av våra fastigheter vilket gett oss ett bra underlag för kommande underhållsbehov. Detta arbete kommer att fortsätta under 2020 så att alla våra fastigheter är inventerade. Vi har även arbetat med att hitta sätt att utföra underhåll som ger så få störningar i kundernas verksamhet som möjligt. För att lyckas med detta har vi bland annat tagit fram färdiga materialvalspaket och en checklista för samplanering av underhållsåtgärder som ger effektiviseringsfördelar samt långsiktighet och hållbarhet i underhållsarbetet.

Egen driftpersonal med hög kompetens

Utifrån ett kund- och säkerhetsperspektiv är vår målsättning att förvalta våra fastigheter med egen personal.

Specialfastigheters drifttekniker och förvaltare behöver, utöver specialistkompetenser inom säkerhet, även hög teknisk kompetens för att effektivt förvalta fastigheter som är komplexa och i hög grad digitaliserade.

Den geografiska spridningen är en utmaning för förvaltningen, liksom många av fastigheternas småskalighet. Kompetensförsörjningen är oerhört viktig för att bibehålla en hög och fastighetsnära service på samtliga orter. Läs mer om hur Specialfastigheter arbetar med kompetensförsörjning på sid 30–31.

Insatser för bättre kunddialog

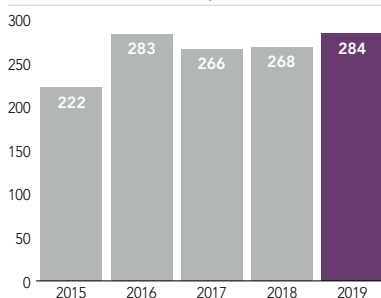
Många av våra kunder har verksamhet på ett stort antal orter. För att fånga upp hela verksamheten sker därför dialog och samverkan på olika nivåer. Lokala kundmöten samt regionala och centrala möten, där organisationernas övergripande utveckling diskuteras, är exempel på viktiga dialoger.

Under 2018 genomförde vi en NKI-mätning där vi fick ett resultat på 65, vilket var oförändrat från tidigare år. Under början av 2019 kom den andra delen av vårt NKI-arbete, vilket är den fördjupade analysen. Vi har nu kommunicerat ut NKI-resultat och handlingsplaner till våra kunder. Det vi på övergripande nivå ser att vi bör fokusera på är underhållsarbetet och processerna kring det, att lägga extra fokus på inomhusklimatet samt att diskutera säkerhets- och hållbarhetsfrågor med kunderna i ännu högre utsträckning. Extra roligt var att vi får ett starkt resultat för vår kundkommunikation, då det är något vi fokuserat på de senaste åren.

Planer revideras löpande

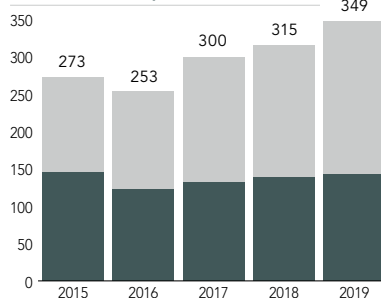
Att vi har förvaltningsplaner för varje fastighet bidrar till en effektiv, hållbar och långsiktig fastighetsförvaltning.

Underhållskostnader, kr/kvm



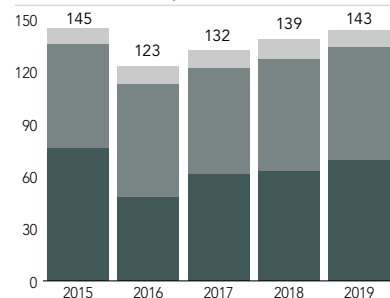
Vi ökar vår underhållstakt för att hålla en god standard i våra fastigheter, vilket leder till högre underhållskostnader för 2019.

Driftkostnader, kr/kvm



Driftkostnaderna har ökat 2019 jämfört med föregående år. Anledningen är främst att markskötselkostnaderna har ökat samt att vi har anlitat fler tekniska konsulter.

Mediakostnader, kr/kvm



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

Planerna baseras bland annat på dialog med våra kunder och 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.

Stöd till akuta ärenden dygnet runt

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

Vi har kvalitetssäkrat och skapat en enhetlig struktur för tillsyn, skötsel och systematiskt brandskyddsarbete (SBA) i alla våra fastigheter för att öka effektiviteten och säkerheten. Digitaliseringen medför möjligheter till effektivisering men är samtidigt ett område där risken för intrång alltid måste beaktas, därför är informationssäkerhet ett av Specialfastigheters prioriterade säkerhetsområden (läs mer på sid 23–24).

Hållbar förvaltning på alla områden

Hållbar förvaltning betyder bland annat att vi i förvaltningen av våra fastigheter arbetar aktivt med att minska energianvändning och utsläpp av koldioxid. Andra viktiga områden är materialanvändning, hantering av miljöfarliga ämnen och arbetsmiljö. Läs mer på sid 28–29.

Energianvändningen har stor påverkan på både driftkostnader och miljö och är den miljöaspekt som har störst påverkan inom förvaltningen. Vi arbetar kontinuerligt med att sänka den totala energianvändningen i våra fastigheter, bland annat genom driftoptimering men också med investeringar i moderna material och ny teknik. Vi gör en särskild satsning på installation av solceller i vissa fastigheter.

Vi har påbörjat en översyn av vår strategi för fastighetsautomation för att säkerställa att vi tar hänsyn till den senaste tekniken och alla möjligheter digitaliseringen ger oss. Målet är att vi ska ha goda förutsättningar att styra, övervaka och följa upp bland annat energianvändning, ventilation och värme i våra fastigheter. Fastighetsautomationen ska möjliggöra en optimerad och energieffektiv drift genom att med driftsäker teknik få digital kontroll över våra fastigheters klimatsystem.

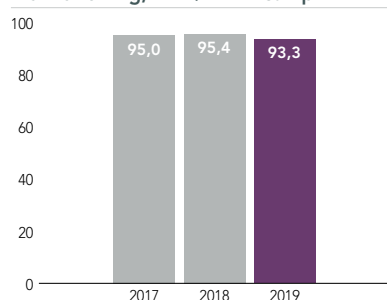
Utöver energianvändning och koldioxidutsläpp arbetar vi även med andra hållbarhetsaspekter. För oss är det viktigt att göra kloka materialval och att arbeta för att minska avfallet i vår fastighetsförvaltning. Som en stor fastighetsägare med betydande markinnehav är även biologisk mångfald en viktig fråga att ha med när vi förvaltar våra fastigheter och där vi tror på att kontinuerligt göra genomtänkta, betydelsefulla insatser över tid.

Vi arbetar aktivt för att teckna gröna bilagor till våra hyresavtal och ta fram gemensamma gröna handlingsplaner för förvaltningen. Den gemensamma handlingsplanen anger hur vi tillsammans ska arbeta för att minska miljöbelastningen och den är en stående punkt på de lokala kundmötena. Minst en gång om året görs också en uppföljning och uppdatering av handlingsplanen. Andelen avtal med gröna bilagor uppgick vid årsskiftet till 93 procent.

Kostnader för drift och underhåll

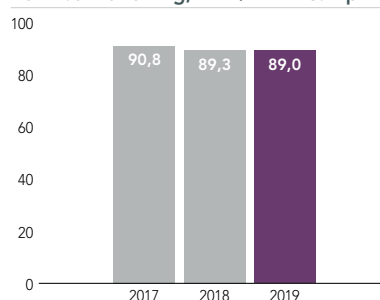
El, värme och vatten står för huvuddelen av driftkostnaderna. Samarbetet med våra kunder för att energieffektivera och driftoptimera är därför centralt för att hålla nere kostnadsbasen. Våra underhållskostnader skiljer sig från många andra fastighetsbolags, då de oftast inbegriper inre underhåll och säkerhetsinstallationer. Driftkostnaderna för 2019 uppgick till 349 (315) och underhållskostnaderna till 284 (268) kronor per kvm. De högre driftkostnaderna beror främst på ökade kostnader för köpta drifttjänster, mediakostnader samt högre kostnader för kundanpassningar.

Elanvändning, kWh/kvm Atemp



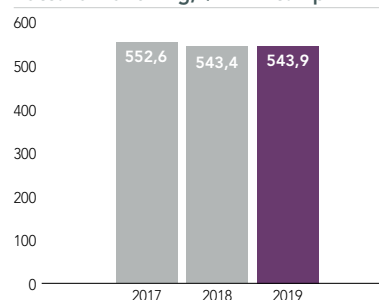
Användningen av el har minskat med 2,3 % som ett resultat av att vi har jobbat med energieffektiva tekniska lösningar i våra fastigheter. Höjda taxor har dock lett till högre totala kostnader för el och uppvärmning under året.

Värmeanvändning, kWh/kvm Atemp



Värmeanvändningen har minskat med 0,3 %. Minskningen är marginell jämfört med föregående år, men utfallet är ändå tillfredsställande då våra kunder har haft hög beläggning.

Vattenanvändning, l/kvm Atemp



Användningen av vatten är i princip oförändrad jämfört med 2018, vilket vi är nöjda med då kundernas beläggning varit hög och vi har haft två stora vattenläckage vid en av våra fastigheter.



”Vi ska skapa värde för kunden och för samhället”

Michaela Sköld är sedan augusti 2019 ny förvaltningschef på Specialfastigheter med ansvar för 74 personer inom drift och förvaltning. Här svarar hon på tre snabba frågor om fastighetsförvaltning.

Varför valde du att arbeta med fastighetsförvaltning?

– Det allra roligaste är att man får arbeta nära kunderna och lära känna deras verksamhet. Att förstå kundens utmaningar och möjligheter är det som gör en till en riktigt bra fastighetsförvaltare och en attraktiv partner. Sedan är ingen dag den andra lik – det är olika frågor hela tiden. Det händer alltid något nytt med byggnader, eller så har kunden ett behov eller önskemål som vi behöver jobba med. Fastighetsförvaltarens arbete är en perfekt kombination av många spännande områden – teknik, juridik och ekonomi.

Vilka är framgångsfaktorerna för en lyckad fastighetsförvaltning?

– Där svarar jag bestämt duktiga och engagerade medarbetare. Fastighetsförvaltning är en form av hantverk där man, för att göra ett bra jobb, måste kombinera gedigen kunskap och yrkeserfarenhet med en förmåga att se och tänka på fastigheten i sin helhet. Kundens delaktighet är självklart också väldigt viktig. Det krävs samarbete och samskapande för att vi ska nå våra gemensamma mål, och ge kunderna bästa möjliga lokaler för deras verksamhet.

Vilken är den viktigaste uppgiften för fastighetsförvaltningen på Specialfastigheter?

– I grunden handlar det om att samhället ska få ut så mycket som möjligt av de pengar som investeras i samhällsfastigheter. Vi ska skapa värde för kunden och för samhället. De fastigheter vi förvaltar ska skötas så att de är så användbara som möjligt för kunden och vi stöttar de viktiga samhällsfunktioner som våra kunder utgör – vi finns för deras skull. Fastigheterna måste också skötas så att de behåller sitt värde samtidigt som vi behöver se till helheten, vi kan inte bara tänka ekonomi eller teknik eller hållbarhet.

Fakta Förvaltningsenheten:

Antal medarbetare: 74, varav 14 förvaltare, 3 biträdande förvaltare och 57 drifttekniker.

Förvaltade kvm: 1 087 777 kvm LOA.

Största förvaltade fastigheten: Kronoberg, polishus och häfte i Stockholm.

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.

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

Specialfastigheters finansverksamhet

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

Vi minskar finansieringsrisken genom att sprida kapitalbindningen på olika år och genom kreditlöften, som täcker de närmaste årens förfall av certifikat och obligationer. Volymen för outnyttjade kreditlöften per sista december är på sammanlagt 5 307 Mkr.

Certifikat- och obligationsprogram

Bolaget har sedan 1999 ett företagscertifikatprogram på den svenska marknaden med en ram på 5 miljarder kronor. Per 2019-12-31 var programmet utnyttjat med 2,5 miljarder kronor.

På den svenska kapitalmarknaden emitterar bolaget obligationer utgivna i svenska kronor eller euro under ett MTN-program med en löptid om ett år eller längre.

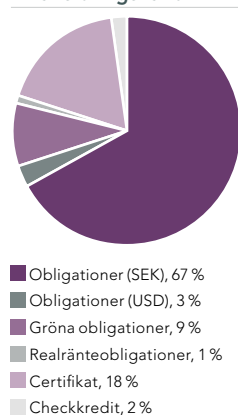
Finansieringsverksamhetens mål är att:

- 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

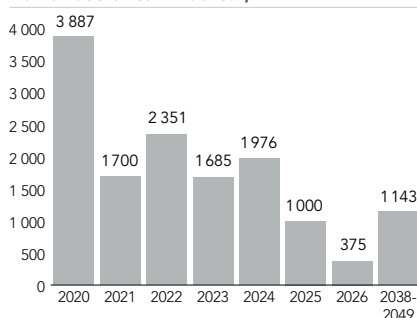
Programmet har en total ram om 13 miljarder kronor eller motsvarande i euro. Vid årsskiftet var 10,7 (9,7) miljarder kronor utnyttjat. Utöver den svenska marknaden har Specialfastigheter två utestående obligationer på den europeiska marknaden på 50 miljoner US-dollar, motsvarande drygt 468 Mkr. Ränte- och valuterivat upptogs samtidigt, vilket innebär att valutarisken är neutraliserad.

	Rating Standard & Poor's	Ram 2019-12-31	Utnyttjat nominellt 2019-12-31
Bekräftelse kreditfaciliteter i bank		5 550 Mkr	243 Mkr
Företagscertifikat	A1+	5 000 Mkr	2 525 Mkr
MTN (Medium Term Note)	AA+ Stable outlook	13 000 Mkr	10 675 Mkr

Finansieringskällor



Förfallostruktur krediter, Mkr



Obligationsemissioner under 2019

Löptid	Belopp, Mkr
4 år	400
4,1 år	200
4,2 år	300
5 år	500
5,7 år	500
25 år	200
30 år	200

Löptid avser obligationens slutförfalloår och belopp avser nominellt belopp i Mkr. Årets emissioner har skett under bolagets MTN-program och på den svenska kapitalmarknaden.

Året som gått

Under 2019 har de räntebärande skulderna ökat med 716 Mkr, främst på grund av ökad investeringsvolym. Emissionerna har ökat kapitalbindningstiden till 5,4 år, vilket skapar möjlighet att motverka eventuella framtida ökning av räntan. Emissionsnivån på företagsobligationer har ökat under året, medan volymen på företagscertifikatsmarknaden minskade något.

Vi har kreditlöften hos flera banker. När vi i slutet av 2017 emitterade våra första gröna obligationer var intresset så stort att de övertäckades. Planen var att fortsätta emittera grönt men till följd av framflyttade projekt är målet nu att emittera grönt under 2020.

Under året har vi placerat 1 100 Mkr 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 under huvuddelen av 2019 varit minus 0,25 procent. Eftersom vi har ökat upplåningen på den långa kapitalmarknaden har kapitalbindningstiden blivit längre. Räntebindningstiden är oförändrad mot föregående år.

Finansnettot uppgick till -135 Mkr, jämfört med -110 Mkr för år 2018. Förändringen beror till stor del på höjda kortränter, något högre skuldsättning, mindre andel upplåning på den korta marknaden, emissioner av obligationer med

långa löptider samt derivatens värde har förändrats till följd av marknadsräntor samt elpriser.

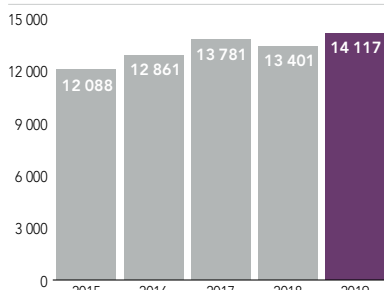
Värdet förändringar i derivatinstrument uppgick till -20 (10) Mkr. Den ökade räntan samt starkare valuta mot föregående år medför en positiv värdet förändring.

Utsikter för 2020

Specialfastigheters externa skuldfinansiering kommer att öka de kommande åren som en följd av den planerade stigande projektvolymen. Vi kommer främst att öka finansieringen via obligationsmarknaden. Beroende på marknadssituation eftersträvar vi obligationer som har en löptid på 5–10 år.

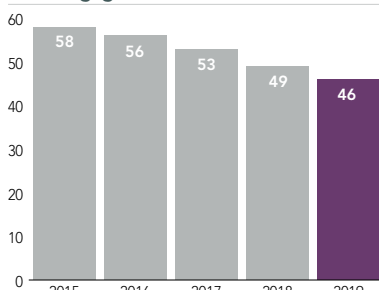
Vi har ambitionen att behålla nuvarande andel finansiering på den korta marknaden genom företagscertifikat och repolån då dessa ger en fördelaktig finansieringskostnad då vi förväntar oss att Riksbanken ligger kvar med repo-räntan på 0 procent i några år framåt. Vi har emitterat obligationer på låga räntenivåer de senaste åren tack vare en kombination av låga marknadsräntor och låga kreditspreadar. Vi förväntar oss fortsatt gynnsamma marknadsförutsättningar det kommande året men om Riksbanken minskar eller upphör med sina kvantitativa lättnader kan detta slå mot de längre marknadsräntorna och kreditspreadarna kan komma att öka. Om detta sker så kan det leda till successivt ökade kostnader för upplåning.

Räntebärande skulder, Mkr



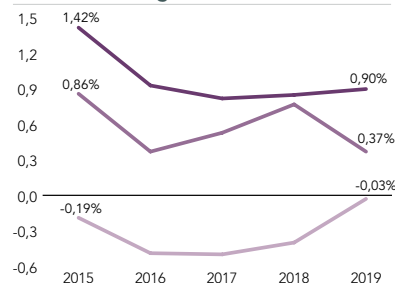
Skulden har ökat p.g.a. finansiering av investeringar i fastigheterna.

Belåningsgrad, %



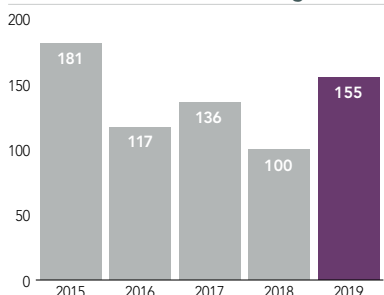
Belåningsgraden har gått ner något sedan förra året vilket främst beror på ökade fastighetsvärden.

Ränteutveckling, %



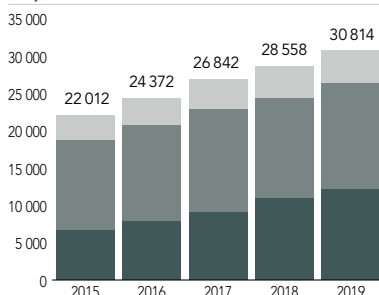
— Specialfastigheter snittränta
— 5-årig bostadsobligation
— 3 mån Stibor

Totala finansnettots utveckling, Mkr



Höjda räntor, orealiserade förluster i derivat, något högre skuldsättning, mindre andel upplåning med kort löptid och emissioner av obligationer till längre löptider har lett till ökade finansiella kostnader.

Kapitalstruktur, Mkr



— Eget kapital
— Räntebärande skulder
— Övriga skulder
Egna kapitalet ökade under 2019 som en följd av årets resultat.

ANSVAR OCH STYRNING

Att ta ansvar i hela värdekedjan och styra verksamheten på ett effektivt sätt är avgörande för våra möjligheter att skapa värde. Med långsiktighet och samverkan i fokus styr vi verksamheten för att öka affärsnyttan för våra intressenter. Riskhantering och viktiga hållbarhetsfrågor är integrerade i allt vårt arbete. Vägledande för vår riskhantering är den internationella standarden för riskhantering, ISO 31000:2018. Vi följer Svensk kod för bolagsstyrning och som statligt ägt bolag strävar vi alltid efter att agera som ett föredöme. Vårt hållbarhetsarbete rapporteras enligt Global Reporting Initiatives (GRI) Standards.



Ett balanserat risktagande

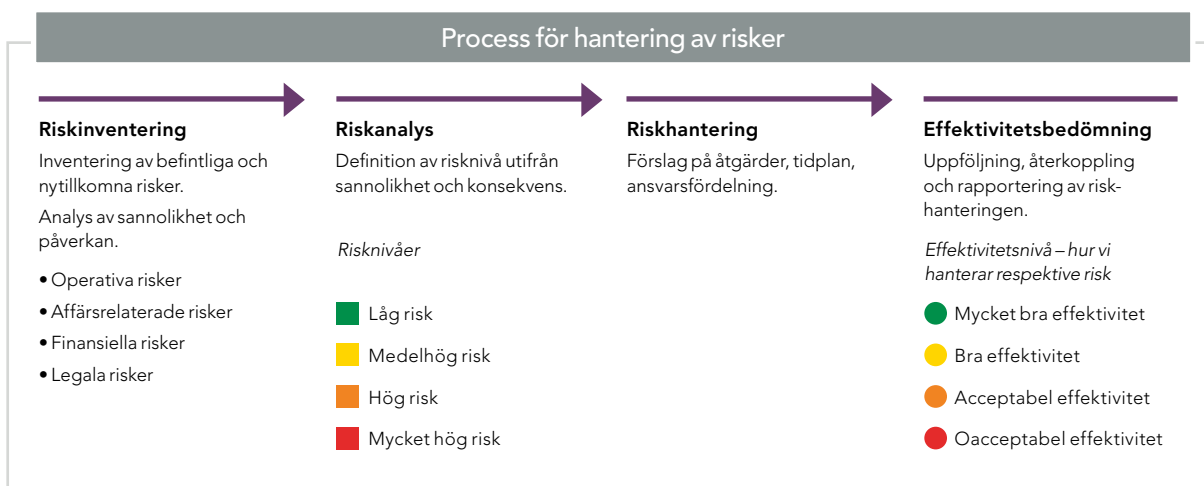
All affärsverksamhet är förenad med risker. Rätt hanterat bidrar ett balanserat risktagande till ett långsiktigt värdeskapande där både möjligheter och risker beaktas. Att identifiera, analysera, hantera och följa upp risker är därför en prioriterad fråga.

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

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

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

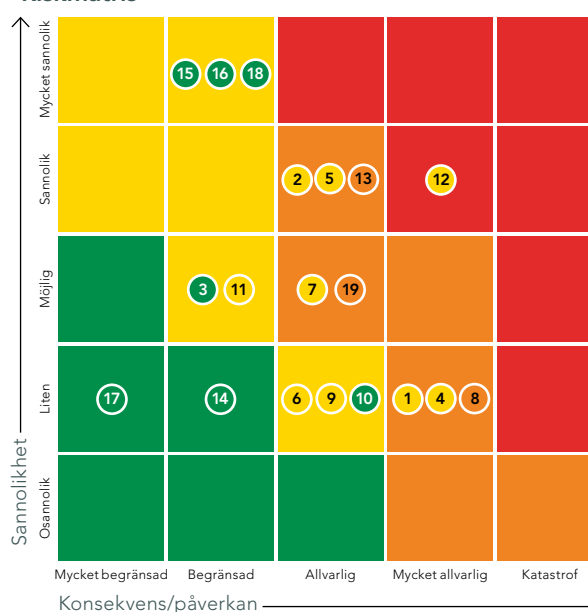
Styrelsen följer upp incidenter och eventuella tvister varje kvartal. En gång om året godkänner de och följer upp internkontrollplanen samt diskuterar och följer upp identifierade risker. För större projekt görs särskilda riskanalyser. Vår ambition är att ständigt förbättra riskhanteringen och vi arbetar aktivt med detta. Under 2019 har vi sett över vår process för risker och fortsatt arbetet med att förankra metodik för riskanalyser i organisationen, ett arbete som fortsätter under 2020.



Förändringar i risker 2019

I vår riskhantering kartlägger vi vilka risker och möjligheter som påverkar vår verksamhet, men också hur vår verksamhet kan innebära risker för människa och miljö, till exempel genom utsläpp av växthusgaser och genom arbetsmiljörisker. Den enda av våra identifierade risker med mycket hög risknivå är fortfarande *Klimatförändringarnas konsekvenser för våra fastigheter*. För risken *Förlust av marknadsposition* har vi höjt risknivån då vi ser att konkurrensen inom säkerhetsfastigheter ökat än mer.

Riskmatris



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

Operativa risker

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

Risk	Analys, hantering och kontrollmoment	Riskbedömning	
		Riskenivå	Effektivitetsnivå
1 Förlust av konfidentiell information	Vårt ledningssystem för informationssäkerhet är certifierat enligt ISO/IEC 27001:2013 och syftar till att säkerställa bästa möjliga förutsättningar för att skydda våra egna och våra kunders informationstillgångar. 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. Vi är medvetna om risken att utsättas för insiderbrott och arbetar förebyggande, bland annat genom noggranna rekryteringar och ständigt förbättringsarbete.	Hög	Bra
2 Otillräckliga åtgärder för att minska verksamhetens negativa klimatpåverkan	En byggnad ger under sin livscykel upphov till betydande utsläpp av koldioxid. Bygg- och fastighetssektorn står för cirka 30 procent av Sveriges totala koldioxidutsläpp (inhemskt och import). Vi reducerar vår klimatbelastning genom ambitiösa mål för utsläpp från drift och arbetar med att sätta mål som omfattar utsläpp från hela värdekedjan. Vi har under 2019 intensifierat samverkan med våra leverantörer för att uppnå utsläppsminskningar i byggprocessen. Vi medverkar i Fossilfritt Sveriges arbete för utfasning av fossil energi och följer regelbundet upp våra utsläpp.	Hög	Bra
3 Användning av miljö- och hälsofarliga material	För att säkerställa att vi inte bygger in farligt material i våra byggnader eller använder sådant i verksamheten, har vi tydliga riktlinjer och mål för materialanvändningen. En miljöstrategi bevakar att vi inom bolaget har rätt kunskap och att vi gör bedömningar i varje byggprojekt kring ämnens miljö- och hälsofarlighet. Material som ingår i en byggnad dokumenteras i en databas så att vi i framtiden vet vilka material som använts och var. Vi arbetar utifrån försiktighetsprincipen och går längre än vad Miljöbyggnad kräver när det gäller registrering av material.	Medelhög	Mycket bra
4 Fysisk och/eller psykosocial skada på medarbetare	Vi har ständigt säkerhet för våra kunder och medarbetare i fokus. Vi arbetar systematiskt med såväl psykosocial som fysisk arbetsmiljö och genomför kontinuerliga utbildningsinsatser och riskanalyser. Projekt pågår med att implementera ISO 45001 som en vägledande standard för vårt arbetsmiljöarbete. Kunden ska i många fall tillhandahålla larm och ledsagning enligt avtal i syfte att förebygga våld och hot. Ytterligare utredning pågår av andra stöd för ensamarbete. Vi ger även medarbetare möjlighet till stöd av väktare om behov skulle uppstå.	Hög	Bra

= Våra mest prioriterade risker inom området

Affärsrelaterade risker

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

Risk	Analys, hantering och kontrollmoment	Riskbedömning	
		Riskenivå	Effektivitetsnivå
5 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 bra lösningar som ger bästa totaleffektivitet. Vår projektvolym kommer att öka genom utveckling av egna fastigheter. Vi har även fortsatt att stärka vår unika kompetens inom säkerhetsområdet och anpassat oss till den nya säkerhetsskyddslagstiftningen som trädde ikraft den 1 april 2019. En säkerhetsskyddsanalys är upprättad.	 Hög	 Bra
6 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 utvecklar kontinuerligt underhållsprocessen och kommer under 2020 fortsatt att prioritera arbetet med underhåll.	 Medelhög	 Bra
7 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. Ett nytt projektstyrningsverktyg har utvecklats under 2019. Produktionskostnadsrisk begränsas i största möjliga mån avtalsmässigt i förhållande till såväl entreprenör som hyresgäst. Vi har utvecklat ett koncept för långsiktig, strategisk leverantörssamverkan som mottagits positivt av marknaden.	 Hög	 Bra
8 Ej tillräcklig och/eller ej säker digital transformation	Digitaliseringen går mycket snabbt, är svår att förutse och för med sig både möjligheter och risker i vår affär. Vi har påbörjat arbetet med att definiera och visualisera Specialfastigheters digitala transformation genom strategiska dialoger och workshops för att skapa samsyn och förankring kring vår digitaliseringsresa. Ett önskat framtida läge med en tydlig vision och färdplan tas fram under 2020.	 Hög	 Acceptabel
9 Brist på rätt kompetens idag och i framtiden	Branschen utvecklas och kundernas krav och önskemål ändras ständigt vilket ställer krav på oss att vara en flexibel och förändringsbenägen organisation. Vi gör löpande kompetenskartläggningar i syfte att planera rätt kompetensutveckling för våra medarbetare. Vi har också 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
10 Bristande affärsetik	Fastighetsbranschen är en riskbransch med stora investeringar och komplexa affärer med många inblandade. Vår värdegrund och uppförandekod leder oss i vardagen för att stärka vår trovärdighet. Vi har en ansvarskod för leverantörer, ett strukturerat inköpsystem och följer lagen om offentlig upphandling. Utbildningar för beställare genomförs löpande i syfte att skapa kunskap om och förståelse kring etik för att på så sätt motverka korruption. Ett visseblåsarsystem och ett incidentrapporteringsystem ska kunna fånga upp avvikelser och utifrån det ska verksamheten utvecklas. Vi har riktlinjer för att möta insider- och infiltrationsshot, då kunskapen om detta är viktig för ett trovärdigt och effektivt säkerhetsarbete.	 Medelhög	 Mycket bra
11 Sjunkande marknadsvärde på fastigheterna	Med vår höga kreditrating och mycket starka balansräkning klarar vi en eventuell marknadsnedgång. För att behålla våra kunder och värdet på våra fastigheter utarbetar vi för varje fastighet långsiktiga utvecklingsplaner som följs upp löpande. Underhållsåtgärder och investeringar sker i nära samråd med kunderna. Det finns en risk att underhållet skjuts upp om kunderna inte kan ge oss tillgång till lokalerna med följd att fastigheternas skick försämrars. Vi arbetar därför kontinuerligt med att förbättra den gemensamma planeringsprocessen.	 Medelhög	 Bra
12 Klimatförändringarnas konsekvenser för våra fastigheter	Klimatförändringarna kan innebära stigande medeltemperatur, höjda vattennivåer och mer extrema vädersituationer i form av häftigt nederbörd, kraftiga vindar och skogsbränder. Fastigheter som ligger i farozonen för eventuella konsekvenser av klimatförändringarna hanteras genom förebyggande åtgärder, såsom t ex redundans för el, värme och kyla men också byggnadernas klimat- och fuktskydd. Fördjupad klimatanalys av vårt fastighetsbestånd pågår.	 Mycket hög	 Bra
13 Missförhållanden i leverantörskedjan gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och arbetsmiljö	Vår leverantörskedja är komplex och innehåller ett stort antal underleverantörer/entreprenörer. Ju längre ner i kedjan, desto större risker och desto svårare har vi att påverka riskerna. Vi bedömer att de största riskerna finns kopplade till våra entreprenader, följt av de varor och tjänster som vi köper in. Riskerna inkluderar risk för diskriminering och trakasserier, tvångsarbete i produktionsfabriker, oskäliga arbetsvillkor samt bristfällig arbetsmiljö. Vi har en central inköpsorganisation som tecknar alla ramavtal och en avtalstrohet hos våra beställare på 94 procent. Vi för dialog med våra avtalsleverantörer och ställer krav i upphandlingar och genom vår ansvarskod för leverantörer. Vi gör skrivbordsrevisioner och på-plats-revisioner som omfattar hur våra avtalsleverantörer ställer krav och följer upp sina egna leverantörer. Vi har ännu inte utfört revisioner hos våra underleverantörer.	 Hög	 Acceptabel

 = Våra mest prioriterade risker inom området

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	Analys, hantering och kontrollmoment	Riskbedömning	
		Riskenivå	Effektivitetsnivå
14 Avsaknad av finansiering	Finansieringsrisken är den viktigaste finansiella risken 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 diversifieringsperspektiv. För att ytterligare begränsa finansieringsrisken finns outnyttjade backupfaciliteter och kontokrediter om 5 307 (5 550) Mkr per 2019-12-31. Detta belopp täcker upp knappt 28 månaders förfall av utestående företagscertifikat och obligationer. Kapitalbindningstiden 2019-12-31 var 4,6 (3,8) år. Med hänsyn tagen till garanterade outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 5,4 (4,4) år.	 Låg	 Mycket bra
15 Ränterisk	Ränterisk utgör en av de viktigaste finansiella riskerna. Vår målsättning med ränteriskhanteringen är att erbjuda 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. 2019-12-31 var räntebindningstiden 4,0 (3,2) år.	 Medelhög	 Mycket bra
16 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 5 (-12) Mkr. Förlust eller vinst är dock realiserad så länge derivaten inte avslutas i förtid.	 Medelhög	 Mycket bra
17 Kredit- och motpartsrisk	För att minska kreditrisken är placeringar endast tillåtna i värdepapper med hög kreditvärdighet. 2019-12-31 har placeringar gjorts i säkerställda svenska bostadsobligationer på sammanlagt 1 100 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 nettomarknadsvärdet. Bolagets motpartsrisk i derivatkontrakt uppgick till 54 (55) Mkr per 2019-12-31, vilket motsvarar den sammanlagda fordran på realiserade derivat med positiva värden. Vi har per 2019-12-31 erhållit 35 (0) i deposition från våra motparter som kan användas av motparten inte kan fullfölja sina åtaganden.	 Låg	 Mycket bra
18 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. Om kreditspreaden förändras sig med 50 punkter uppkommer en värdeförändring på cirka 12 Mkr som belastar resultatet. I förhållande till vårt driftöverskott motsvarar det knappt 1 procent.	 Medelhög	 Mycket bra

Legala risker

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

Risk	Analys, hantering och kontrollmoment	Riskbedömning	
		Riskenivå	Effektivitetsnivå
19 Brister i fastighetsägaransvaret	Vi ser kontinuerligt över behovet av kompetens- och kunskapsförstärkning och erbjuder kompetensutveckling 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. På grund av Kriminalvårdens höga belägningsgrad har vi inte kunnat utföra underhåll i den omfattning som vi anser att det finns behov av. Därför är effektivitetsnivån bara satt till Acceptabel.	 Hög	 Acceptabel

 = Våra mest prioriterade risker inom området

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	17,9
Fastighetsdrift och media exklusive el	+/- 1 procentenhet	4,7
Underhållskostnader ¹	+/- 1 procentenhet	3,1
Ränta	+/- 1 procentenhet	36,5
Marknadsräntor, derivatinstrument ²	+/- 1 procentenhet	26,7
Kursförändring på köpt bostadsobligation ³	+/- 1 procentenhet	23,6
Kalkylränta ⁴	+ 0,25 procentenhet	-293
Kalkylränta ⁴	- 0,25 procentenhet	302
Direktavkastning ⁴	+ 0,25 procentenhet	-947
Direktavkastning ⁴	- 0,25 procentenhet	1 056

Varje variabel i tabellen ovan har testats individuellt.

1) Inkluderar aktiverat underhåll enligt IFRS.

2) Resultatpåverkan avser värdeförändring derivatinstrument.

3) Resultatpåverkan avser momentell förändring på placerade bostadsobligationer per 2019-12-31 med en nominell volym på 1 100 Mkr.

4) Resultatpåverkan avser värdeförändring förvaltningsfastigheter.



Kriminalvårdsanstalten Gävle

Hållbarhetsredovisning enligt GRI

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

Redovisningsprinciper

Specialfastigheter tillämpar Global Reporting Initiative Standards 2016 nivå Core för hållbarhetsrapportering, samt GRI:s sektorspecifika tillägg för Bygg och Fastighet. Utifrån företagets strategier och mål, vår faktiska påverkan och förväntningar och krav från våra intressenter har Specialfastigheter valt att redovisa åtta hållbarhetsområden som är väsentliga och relevanta för oss och för våra intressenter. Valda hållbarhetsområden och indikatorer för GRI framgår av innehållsförteckningen enligt GRI på sid 52.

Hållbarhetsredovisningen omfattar hela bolaget inklusive våra dotterbolag och gäller helåret 2019. Organisationen är inte uppdelad i regioner. Hållbarhetsredovisningen följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. Senaste hållbarhetsredovisning publicerades i års- och hållbarhetsredovisning 2018 den 18 mars 2019. Redovisningen är kontrollerad internt samt översiktligt granskad och bestyrkt av extern auktoriserad revisor.

Inga väsentliga förändringar har gjorts för information lämnad i 2018 års redovisning, förutom att siffran för kyla 2018 var felaktig och har korrigerats i årets redovisning. Vi har

valt 2012 som basår för våra mätningar av koldioxidutsläpp då vi har tillförlitlig statistik för alla mediaslag från 2012. 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 för materialval. I de fall avgränsningar och/eller redovisningsprinciper förändrats för redovisad data anges det i texten eller tabellen där informationen redovisas.

Resultatindikatorer som har miljöpåverkan rapporteras med 2019 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 Kajsa Marsk Rives, hållbarhetsstrateg, telefon 010-788 62 12.



Specialfastigheters styrning av hållbarhetsarbetet

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

erforderliga resurser finns för att genomföra det hållbarhetsarbete som företaget åtagit sig. För att ge stöd åt såväl ledningen som verksamheten i hållbarhetsfrågor har vi en hållbarhetsstrategi, en miljöstrategi, en energistrategi och en verksamhetsstrategi.

I tabellen redovisas Specialfastigheters styrning av hållbarhetsområdena. Statens ägarpolicy, vår hållbarhetspolicy, vår affärsplan samt vårt ledningssystem är styrande på ett övergripande sätt och anges därför inte nedan.

Väsentligt hållbarhetsområde	Riktlinjer och instruktioner	Uppföljning	Ansvar	Mål och utfall 2019
CO₂-utsläpp	Inköpspolicy Ansvarskod för leverantörer Inköpsavtal Miljöbyggnad 3.0	Delårsrapporter/ bokslutskommuniké Årsredovisning Mediauppföljning Självskattningar och revisioner av leverantörer	Chef projekt och utveckling Inköpschef Förvaltningschef Affärschef	Mål: Minskade koldioxidutsläpp från inköpt energi med 56 % (jämfört med basår 2012) Utfall: Minskning med 54 %
Energi	Ekonomiska mål Finanspolicy Inköpspolicy Ansvarskod för leverantörer Inköpsavtal Miljöbyggnad 3.0	Delårsrapporter/ bokslutskommuniké Årsredovisning Mediauppföljning Självskattningar och revisioner av leverantörer	Chef projekt och utveckling Inköpschef Vice vd/CFO Förvaltningschef Affärschef	Mål: Energianvändning max 198,5 kWh/kvm Utfall: 199,1 kWh/kvm
Material och kemiska produkter	Inköpspolicy Ansvarskod för leverantörer Inköpsavtal Miljöbyggnad 3.0	Revisioner Slutdokumentation i SundaHus databas Årsredovisning Självskattningar och revisioner av leverantörer	Chef projekt och utveckling Förvaltningschef Inköpschef Affärschef	Mål: Andelen bra miljöklassade material i produktionen ska uppgå till 80 % Utfall: 75 %
Avfall	Riktlinje för avfall i projekt Ansvarskod för leverantörer Inköpsavtal Miljöbyggnad 3.0	Självskattningar och revisioner av leverantörer Uppföljning i projekt	Chef projekt och utveckling Förvaltningschef Inköpschef	Målsatt i Riktlinje för avfall i projekt. Följs upp på projektnivå
Biologisk mångfald	Instruktion skadelindringshierarkin	Uppföljning i projekt Förvaltningsplaner	Chef projekt och utveckling Förvaltningschef Affärschef	Mål: Instruktion för skadelindringshierarki framtagna Utfall: Instruktionen framtagna
Likabehandling	Uppförandekod Likabehandlingsplan Diskrimineringslagen Inköpspolicy Ansvarskod för leverantörer Inköpsavtal	Mätning av nyckeltal för mångfald och jämställdhet Lönekartläggning Organisationsanalys Kartläggning av bolaget i workshops, verktyg Växthuset Självskattningar och revisioner av leverantörer	Chefer HR-chef Likabehandlingskommitté Inköpschef	Mål: Öka andel medarbetare med utländsk bakgrund till 12 % Utfall: 12 %
Arbetsmiljö	Riktlinjer för fysisk, organisatorisk och social arbetsmiljö Riktlinje för hantering av missbruksproblem Instruktion handlingsplan vid kränkande särbehandling Likabehandlingsplan Arbetsmiljölagen Arbetsbetslagen Semesterlagen Inköpspolicy Ansvarskod för leverantörer Inköpsavtal	Organisationsanalys Uppföljning av nyttjande av företagshälsovård Mätning sjukfrånvaro Incidentrapporteringsystem Internkontroller Riskanalys mänskliga rättigheter Självskattningar och revisioner av leverantörer	Vd Chefer HR-chef Säkerhetschef Arbetsmiljökommitté Likabehandlingskommitté Inköpschef	Mål: Utvecklat ledningssystem för arbetsmiljö Utfall: GAP-analys gjord och handlingsplan framtagna
Antikorrupption	Uppförandekod Inköpspolicy Ansvarskod för leverantörer Säkerhetspolicy Delegeringsordning Inköpsavtal	Visselblåsarssystem Internkontroller Självskattningar och revisioner av leverantörer	Vd Chefer Inköpschef	Mål: Ingen form av korrupption, givande eller tagande av muta Utfall: Noll fall

Innehållsförteckning enligt GRI

Innehålls- förteckning enligt GRI	Indikator	Sida	Global Compact- princip
ALLMÄNNA STANDARDUPPLYSNINGAR			
GRI 102: Allmänna standardupplysningar			
Organisationsprofil			
102-1	Organisationens namn	Omslag insida	
102-2	Varumärken, produkter och tjänster	Omslag insida	
102-3	Lokalisering av huvudkontor	Omslag insida	
102-4	Länder där organisationen är verksam	Omslag insida	
102-5	Ägarstruktur och företagsform	61	
102-6	Marknader där organisationen är verksam	Omslag insida	
102-7	Organisationens storlek	2, 30, 53	
102-8	Information om anställda	33, 53	
102-9	Organisationens leverantörskedja	18, 19, 25	
102-10	Väsentliga förändringar i organisationen eller leverantörskedjan under redovisningsperioden	50	
102-11	Försiktighetsprincipen	28–29	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	6, 23	
Bolagsstyrning			
102-18	Bolagsstyrning	60–67	
Intressentrelationer			
102-40	Intressentgrupper	11, 16	
102-41	Kollektivavtal	53	3
102-42	Identifiering och val av intressenter	16	
102-43	Dialog och aktiviteter med intressenter	16	
102-44	Viktiga frågor som har lyfts via dialog med intressenter och hur organisationen har följt upp frågorna	16	
Rapportprofil			
102-45	Organisationsstruktur	62, 107	
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll och avgränsning för aspekterna	16–17	
102-47	Identifierade väsentliga aspekter	16–17	
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 (GRI TOPICS)			
Antikorruption			
GRI 205: Antikorruption			
205-3	Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	23	10
Material			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	17–19, 29, 54	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	29, 51	
103-3	Uppföljning och utvärdering	29, 51	
GRI 301: Material			
	Andel A- och B-klassade material registrerade i SundaHus databas (egen indikator)	29, 51	7, 8
Energi			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	17–19, 28, 54	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	28, 51	
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	28, 51	
GRI 302: Energi			
302-1	Energianvändning i den egna organisationen	28, 55	8
CRE-1	Användning av energi i byggnader	28	8

Innehålls- förteckning enligt GRI	Indikator	Sida	Global Compact- princip
Biologisk mångfald			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	17–19, 29, 54	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	29, 51, 55	
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	29, 51, 55	
GRI 304: Biologisk mångfald			
304-4	IUCN rödlistade arter och arter på den nationella bevarandelistan vars livsmiljöer hotas av verksamheten	55	8
Utsläpp			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	17–19, 28, 54	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	9, 28, 51	
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	9, 28, 51	
GRI 305: Utsläpp			
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	55	8
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	55	8
305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	55	8
CRE-3	Utsläpp av växthusgaser från byggnader	28	8
Avfall			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	17–19, 29, 54	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	29, 51, 55	
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	29, 51, 55	
GRI 306: Avfall			
306-2	Avfall uppdelat på fraktion och metod för omhändertagande	55	8
Leverantörsbedömningar avseende miljö			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	17–19, 25–26, 54	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	25–26, 51	
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	51, 57	
GRI 308: Leverantörsbedömningar avseende miljö			
308-1	Andel nya leverantörsavtal som bedömts utifrån miljökriterier	57	8, 9
Arbetsmiljö (hälsa och säkerhet)			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	17–19, 30, 54	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	30, 51	
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	30, 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	17–19, 30, 54	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	30, 51	
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	30, 51	
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter			
405-1	Mångfald i styrande organ och bland medarbetare	30, 56, 68–69	1, 6
Leverantörsbedömningar avseende sociala kriterier			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	17–19, 25–26, 54	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	25–26, 51	
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	51, 57	
GRI 414: Leverantörsbedömningar avseende sociala kriterier			
414-1	Andel nya leverantörsavtal som granskats utifrån sociala kriterier	57	1–6

GRI – allmänna standard- uppgifter 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	2017	2018	2019
Kvinnor	42 (29,2 %)	37 (25,7 %)	44 (27,8 %)
Män	102 (70,8 %)	107 (74,3 %)	114 (72,2 %)
Totalt	144	144	158
Totalt antal visstidsanställda	2017	2018	2019
Kvinnor	3	0	3
Män	1	1	2
Totalt	4	1	5

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 resurser arbetar intermitent, endast ett fåtal har ett konsultuppdrag med en fast tjänstgöringsgrad. Kostnaderna för enbart konsulttimmar går heller inte att söka fram i fakturasystemet. Inga betydande säsongsbetonade variationer i antalet anställda förekommer.

GRI 102-12 Medlemskap i externa hållbarhetsinitiativ

Initiativ	
Fossilfritt Sverige	Medlem
Färdplan för fossilfri konkurrenskraft: Bygg- och anläggningssektorn	Medlem
BELOK	Medlem
GreenChain	Medlem
NMC (Nätverket för hållbart näringsliv)	Medlem
NSD (Näringslivets säkerhetsdelegation)	Medlem
Håll nollan	Medlem
Återbruksnätverket Öst	Medlem
Business @ Biodiversity	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, vice vd/CFO är ledamot i styrelsen
IQ Samhällsbyggnad	Medlem
Samverkansforum	Medlem i styr- respektive ledningsgrupp samt i olika projektgrupper (BIM, HUT, Regler och avtal)
SGBC (Swedish Green Building Council)	Medlem
Smart Built Environment	Medlem
SNOS (Säkerhet för näringsliv och samhälle)	Medlem
Stockholms handelskammare	Medlem, vd är ledamot i fullmäktige
SWERMA (Swedish Risk Managers Association)	Medlem
TUC Yrkehögskola	Inköpschef är medlem i ledningsgrupp för strategiskt inköp
UFOS (Utveckling av fastighetsföretagande i offentlig sektor)	Medlem

GRI 102-41 Anställda med kollektivavtal

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



Ungdomshemmet Rebecka på Ekerö
utanför Stockholm

GRI 103-1 Avgränsningar

GRI-topic	Avgränsningar på topicnivå (topic boundary)	Begränsningar
Utsläpp	Direkt påverkan genom utsläpp av växthusgaser från energikällor som vi kontrollerar inklusive servicebilar i förvaltningen. Indirekta utsläpp från inköpt energi (el, ånga, värme och kyla) som sker hos producenten. Indirekta utsläpp från våra tjänsteresor.	Vi redovisar inte indirekta utsläpp från entreprenörers energianvändning vid ny-, om- och tillbyggnation och leverantörers utsläpp vid tillverkning av material och inte heller utsläpp från medarbetares arbetspendling då dessa siffror inte går att få fram i dagsläget.
Energi	Direkt påverkan genom energianvändning på kontor och servicebilar i förvaltningen. Indirekt påverkan på tekniska installationer i våra fastigheter och val av bränsleslag genom de krav vi ställer på våra entreprenörer. Indirekt påverkan genom våra hyresgästers energianvändning. Indirekt påverkan genom våra entreprenörers energianvändning vid ny-, om- och tillbyggnation och våra leverantörers energianvändning vid tillverkning av material.	Vi redovisar hyresgästernas energianvändning i vårt fastighetsbestånd utifrån att energianvändningen i våra fastigheter är betydande.
Material	Direkt påverkan genom materialval i förvaltningen. Indirekt påverkan på entreprenörernas materialanvändning genom de materialkrav vi ställer på våra entreprenörer.	Vi redovisar andel registrerade material som uppfyller nivå A och B i SundaHus databas.
Avfall	Spillet och avfallet från bygg- och fastighetssektorn är betydande. Direkt påverkan genom vår egen avfallshantering och genom krav vi ställer på entreprenörer. Indirekt genom det avfall som uppstår hos våra entreprenörer och leverantörer.	På grund av bristande statistik kan vi i dagsläget inte redovisa avfallsiffror men har som mål för 2020 att få in tillförlitlig statistik.
Biologisk mångfald	När vi tar mark i anspråk och förvaltar våra egendomar påverkar vi naturliga ekosystem med risk att förändra eller utrota betydande livsmiljöer. Direkt påverkan genom att ta beslut om inventeringar och åtgärder. Indirekt påverkan genom våra entreprenörers aktiviteter på våra fastigheter.	På grund av att arbetet är under utveckling har vi ingen tillförlitlig statistik att redovisa för 2019.
Arbetsmiljö (hälsa och säkerhet)	Direkt påverkan på den fysiska, organisatoriska och sociala arbetsmiljön internt på Specialfastigheter. Indirekt påverkan på arbetsmiljön hos leverantörer och entreprenörer genom att ställa krav på deras arbetsmiljö och följa upp ställda krav.	Vi redovisar arbetsskador och allvarliga tillbud i projekt med en budget överstigande 5 Mkr.
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.	Vi bedömer främst våra avtalsleverantörer.
Leverantörsbedömningar avseende miljökriterier	Indirekt påverkan på leverantörers och entreprenörers miljöarbete genom att ställa krav avseende miljö och följa upp ställda krav.	Vi bedömer främst våra avtalsleverantörer.
Antikorrupktion	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 antikorrupktion genom att ställa krav avseende antikorrupktion och följa upp ställda krav.	

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 795 399 GJ, jämfört med föregående år, 806 446 GJ. Total mängd inköpt energi från föregående år är korrigerad efter 2019 års fastighetsbestånd. Energianvändningen följs upp månadsvis på fastighetsnivå och per mediaslag.

	Egenproduktion av el från förnybara källor, GJ		
	2017	2018	2019
Solel	244,4	402,5	466,6

	2017	2018	2019
El	390 315	404 479	397 666
Fjärrvärme förnybar	270 560	282 865	285 426
Pellets	15 020	12 024	9 669
Bioolja	4 203	1 900	1 268
Biogas	3 485	7 232	7 299
Elvärme	23 188	22 199	22 373
Kyla	56 069	75 748	71 699
Totalt förnybar energi	762 839	806 446	795 399
Fjärrvärme icke förnybar	17 270	13 329	14 391
Olja	9 275	13 691	12 084
Gas	3 072	0	0
Totalt icke förnybar energi	29 616	27 019	26 475
Summa (GJ)	792 456	833 466	821 874

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

Specialfastigheter har påbörjat arbetet med att kartlägga vilka rödlistade arter som finns på de fastigheter som vi äger. Dessa inventeringar syftar till att få fram åtgärdsplaner som ska ge bättre förutsättningar för de rödlistade arter som finns på respektive fastighet samt att även höja det befintliga värdet av den biologiska mångfalden, även i de fall den inte innehåller rödlistade arter.

Hittills har vi inventerat två fastigheter under 2016 och en under 2019. Rapporterna för 2016 är klara och i dessa fastigheter påträffades sex arter som finns på rödlistan enligt år 2015. Fyra stycken med klassning NT (nära hotad, rödlistad). Två stycken VU (sårbar, hotad, rödlistad). Arbetet har påbörjats med att identifiera åtgärder som höjer den biologiska mångfalden för dessa två fastigheter. Hur många rödlistade arter som finns på den fastighet som inventerades i slutet av 2019 återstår att se, då rapporten är under bearbetning.

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. Källa emissionsfaktorer: Naturvårdsverket¹.

CO₂ ekv som används för olja är 267,3 g CO₂ ekv/kWh, för gas 226,2 g CO₂ ekv/kWh, för biogas 0 g CO₂ ekv/kWh, för pellets 2,9 g CO₂ ekv/kWh och för RME 8,1 g CO₂ ekv/kWh.

	2017	2018	2019
Icke förnybar energi	826,6	1 016,5	897,32
Förnybar energi	39,1	19,3	10,64
Summa	865,7	1 035,8	908,0

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 bränslemix som används hos de leverantörer som har levererat mest fjärrvärme till oss under året. Uppgift har hämtats från <https://www.energiforetagen.se/statistik/fjarrvarmest Statistik/miljovardering-av-fjarrvarme/>. Koldioxidekvivalenten för fjärrvärme har beräknats till 43,7 g CO₂ ekv/kWh, med hjälp av de fjärrvärmeleverantörer som har levererat fjärrvärme till oss under året. Koldioxidekvivalenten för fjärrvärme har ökat och en anledning är att CO₂-ekvivalenten för förbränning av avfall har ökat.

	2017	2018	2019
Fjärrvärme förnybar	4 126,0	3 315,8	3 464,8
Fjärrvärme icke förnybar	263,4	156,2	174,7
El	0,0	0,0	0,0
Summa (ton CO₂ ekv)	4 389,4	3 472,1	3 639,5

¹ <https://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledning/Luft-och-klimat/Berakna-dina-utslapp-av-luftfororenningar/>

För köldmedia redovisas rapporteringsskyldig mängd till tillsynsmyndighet. Utsläpp redovisas om det har skett något utsläpp, vilket inte har skett under 2019. Antalet kg köldmedia har ökat något, vilket beror på tydligare rapportering samt att Specialfastigheter byggt en hel del nya byggnader som tagits i bruk under 2019.

Köldmedia, kg	2017	2018	2019
HFC	3 260,62	3 305,97	3 419,32

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

Vi har idag inte möjlighet att få fram data för hyrbilar och medarbetares pendling med bil till och från arbetsplatsen. Källa emissionsfaktorer: Naturvårdsverket¹

Tjänsteresor	2017	2018	2019
Flyg	40,9	40,6	21,4
Tåg	0,0	0,0	0,0
Servicebilar, förmånsbil och egen bil	106,1	98,5	101,3
Summa (ton CO₂ ekv)	146,9	139,1	122,7

GRI 306-2 Avfall per typ och hanteringsmetod

Framtagande och kontroll av avfall i projekt kommer att ske under 2020. Specialfastigheter ska under 2020 få fram tillförlitlig data som ger information kring resultatet av avfallsarbetet i projekt avslutade under 2019. Tanken är att 2019 ska bli Specialfastigheters basår för detta arbete. Projekten kan således ha pågått under längre tid men kriteriet är att de har avslutats under 2019. Vi kan därför inte redovisa några data på grund av den eftersläpning som blir då projekten ska vara avslutade innan vi kan samla in statistiken. Handpåläggnings av data är viktig och det tar tid att säkerställa att den är korrekt.

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 13 arbetsmiljöincidenter rapporterats i vårt interna incidentrapporteringssystem. 2018 rapporterades 19 stycken och 2017 16 stycken. Arbetsmiljöincidenter inkluderar riskfyllda förhållanden, tillbud och skador och omfattar främst egna medarbetare. Vissa av incidenterna rör konsulter och entreprenörer som arbetar för Specialfastigheter. Eftersom incidentrapporteringen vad gäller konsulter och entreprenörer inte är heltäckande, har vi för 2018 och 2019 begärt in rapporter från våra 30 största leverantörer gällande tillbud och olyckor som inträffat under arbete de utfört åt Specialfastigheter.

Arbetsolyckor, tillbud och arbetsskador	2017	2018	2019
Antal rapporterade allvarliga tillbud	0	0	0
Antal rapporterade allvarliga olyckor	0	1	0
Antal arbetsskador klassificerade som arbetsolyckor som har medfört sjukfrånvaro	1	1	1
Antal arbetsskador klassificerade som arbetsrelaterade sjukdomar	1	0	0

Arbetsskador och tillbud i projekt, entreprenörer och underentreprenörer

Risken för arbetsskador och tillbud är stor i projekt där det finns många farliga arbetsmoment inklusive fallrisk, rasrisk, rivningsrisk, risker vid sprängning, risker för hälsofarliga ämnen och tunga lyft. Vi redovisar arbetsskador och tillbud som skett hos våra 30 största¹ leverantörer och deras underleverantörer när de utfört arbete åt Specialfastigheter under 2019. Statistiken bygger på siffror inrapporterade till oss från entreprenörer med arbetsmiljöansvar.

1) Utifrån spend okt 2018-sept 2019.

Arbetsskador och tillbud i projekt	2017	2018	2019
Antal rapporterade tillbud	iu	49	33
Antal rapporterade olyckor	iu	36	30

Specialfastigheter är inte uppdelat i regioner och vi har inte tillgång till olycksstatistik uppdelat på kön. Inget arbetsrelaterat dödsfall har inträffat under 2017–2019. 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	2017	2018	2019
Kvinnor	1,05 %	1,88 %	0,86 %
Män	3,44 %	1,86 %	1,94 %
Samtliga anställda	2,73 %	1,87 %	1,64 %

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

GRI 405-1 Sammansättning av styrelse, ledning och medarbetare

Köns- och åldersfördelning styrelse, ledning och medarbetare

Medelålder	2017	2018	2019
Styrelse inkl suppleanter	54	54	54
Ledning	51	52	51
Medarbetare	47	47	47

Sammansättningen av styrelsen och ledningen presenteras närmare på sidan 68–69 samt 70–71. Andelen medarbetare med utländsk bakgrund presenteras på sidan 30.

Antal personer i styrelse inklusive suppleanter

2017: 5 kvinnor, 6 män.

2018: 5 kvinnor, 6 män.

2019: 5 kvinnor, 6 män.

**Antal personer i ledning**

2017: 5 kvinnor, 3 män.

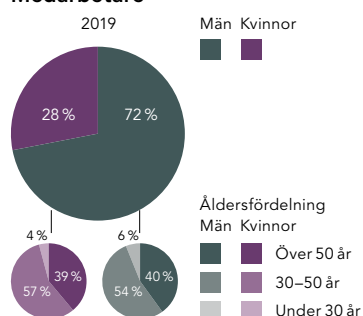
2018: 5 kvinnor, 3 män.

2019: 6 kvinnor, 3 män.



Styrelse inkl suppleanter	<30 år	30–50 år	> 50 år	Totalt
2017 Kvinnor	0 %	40 %	60 %	45 %
2017 Män	0 %	17 %	83 %	55 %
2018 Kvinnor	0 %	40 %	60 %	45 %
2018 Män	0 %	17 %	83 %	55 %
2019 Kvinnor	0 %	20 %	80 %	45 %
2019 Män	0 %	17 %	83 %	55 %

Ledning	<30 år	30–50 år	> 50 år	Totalt
2017 Kvinnor	0 %	60 %	40 %	62,5 %
2017 Män	0 %	0 %	100 %	37,5 %
2018 Kvinnor	0 %	60 %	40 %	62,5 %
2018 Män	0 %	0 %	100 %	37,5 %
2019 Kvinnor	0 %	50 %	50 %	67,0 %
2019 Män	0 %	0 %	100 %	33,0 %

Medarbetare

	2017		2018		2019	
Enhet	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Vd	1	0	1	0	1	0
Ekonomi, Finans och Controlling	10	4	7	4	8	4
Inköp	5	4	4	2	4	3
IT	3	1	3	2	5	2
Stödfunktioner ¹	8	1	7	3	9	3
Affärsområden	1	5	1	5	1	5
Förvaltning	6	68	5	68	7	72
Projekt och Utveckling	8	19	9	23	9	25
Totalt	42	102	37	107	44	114

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



Stockholms rådhus

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

Vår ansvarskod för leverantörer innehåller miljömässiga och sociala kriterier inom områdena miljö, informationssäkerhet, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och affärsetik. Anledningen till att andelen har sjunkit till 51 procent är att en större andel av nytecknade avtal under 2019 är av sådan karaktär att såväl värde som risk är låg. I enlighet med vår inköpsstrategi tecknar vi i större utsträckning ramavtal som löper över tid, och därmed genomför vi färre upphandlingar av avtal av karaktären som är föremål för ansvarskod och självskattning.

	2017	2018	2019
Antal utförda på-plats-revisioner gentemot ansvarskod	4	5	7
Andel nya avtal ¹ där leverantör accepterat vår ansvarskod och varit föremål för självskattning	80 %	70 %	51 %

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

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

Risker i leverantörskedjan gällande mänskliga rättigheter

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

Bestyrkanderapport

Revisors rapport över översiktlig granskning av
Specialfastigheter Sverige AB (publ):s hållbarhetsredovisning.
Till Specialfastigheter Sverige AB (publ), org nr 556537-5945

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Specialfastigheter Sverige AB (publ), att översiktligt granska Specialfastigheter Sverige AB (publ):s hållbarhetsredovisning för år 2019. 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 ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

För styrelsens undertecknande av hållbarhetsredovisningen, se styrelsens påskrift sidan 108.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning. Vårt uppdrag är begränsat till informationen i detta dokument och den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

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

Revisionsföretaget tillämpar 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 23 mars 2020

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR



”Digitalisering handlar mer om människor och beteendeförändringar än om teknik”

Specialfastigheters IT-chef Masoomah Antonsson har under året utsetts till CIO. Den 1 juli tog hon också plats i ledningsgruppen. Hur ser hon på de tekniska utmaningar vi har framför oss, och vad blir nästa anhalt på digitaliseringsresan?

Vad innebär digitalisering för dig?

– Digitalisering är, som jag ser det, ett av många verktyg som hjälper oss att göra företaget långsiktigt framgångsrikt och konkurrenskraftigt. Det handlar egentligen om *vad som tillför värde* – för kunden och för oss. Vi behöver helt enkelt driva förändring för att möta den nya digitala verkligheten, vilket bland annat kommer att betyda såväl förändrade beteenden och nya arbetssätt som nya tjänster och produkter.

Hur ser du på den nya rollen som CIO och att du nu tar plats i ledningsgruppen?

– Jag ser verkligen fram mot att leda vårt utvecklingsarbete inom det här området! Den snabba digitala samhällsutvecklingen ökar självklart kraven på den tekniska standarden i våra fastigheter, men också på medarbetarnas kompetens och vår förmåga att identifiera och åtgärda säkerhetsbrister kopplade till ny teknik. Digitalisering kräver nära samarbete mellan IT och verksamhet, och vi inom IT har ett stort ansvar att komma närmare både verksamheten och kunden. Vi kan inte vara kvar i vår egen ”ringhörna” utan behöver bli en strategisk affärspartner.

– Min roll blir mindre operativ än tidigare eftersom jag nu ska se till att vi ur ett strategiskt perspektiv verkligen lyfter blicken och funderar på hur världen kommer att förändras och vilket företag Specialfastigheter vill vara framöver. Då är det naturligt att jag också blir en del av ledningsgruppen.

Vilka är de största fördelarna och utmaningarna med digitalisering, nu och i framtiden?

– Den digitala mognadsgraden har ökat generellt i hela samhället, och att idag tänka sig en tillvaro utan modern teknik är i det närmaste omöjligt. Digitalisering ger oss som företag tillgång till en mycket större mängd data än tidigare, vilket kan hjälpa oss att fatta kloka beslut – men vi behöver veta vad vi letar efter. Att sköta fastigheter är sällan våra kunders kärnverksamhet. Om vi digitaliserar vår verksamhet på ett klokt och genomtänkt sätt kan vi effektivisera vårt arbete och skapa ett ännu bättre kunderbjudande.

– Vi har ett uttalat krav från vår ägare att utnyttja ny teknik men också att vara medvetna om de nya riskerna. Digitaliseringen innebär självklart möjligheter men kommer också med nya typer av säkerhetshot som vi måste förhålla oss till. IT- och cybersäkerhet är ett område som växer i takt med att hoten ökar.

– Systemen i sig kommer inte att kunna utföra tankearbetet – det behöver vi fortfarande göra själva. Men människokraften ska gå till analys och förbättring, inte till att sitta och mata in data. Arbetsmarknaden kommer antagligen att förändras drastiskt och framöver kommer man nog att jobba med helt andra saker än idag. Den utvecklingen kommer att kräva kompetensutveckling av befintliga medarbetare och även att vi ser över vår kompetensförsörjning på sikt. Det handlar kort sagt mycket om människor och beteendeförändringar. Samarbete är nyckeln.

Ordförande har ordet

Att vara ett statligt bolag 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 ägar-policy. Det innebär att vi följer Svensk kod för bolagsstyrning i tillämpliga delar.

Säkerhetsläget i landet och i vår omvärld har förändrats och det finns en fortsatt oro för det geopolitiska läget. Med ett hårdare samhälle växer behovet av säkrare fastigheter. För Specialfastigheter är säkerhetsfrågorna alltid i fokus men under året har extra mycket arbete lagts på att analysera och anpassa verksamheten efter den nya säkerhetsskyddslagen, som handlar om att skydda information och verksamheter som är av betydelse för Sveriges säkerhet mot spioneri, sabotage, terroristbrott och vissa andra hot. Regeringskansliet har granskat de statliga bolagens säkerhetsskyddsanalyser och var mycket nöjda med Specialfastigheters arbete.

Efterfrågan på samhällsfastigheter är stor, där skolor och äldreboenden utmärker sig. Men intresset för säkerhetsfastigheter har också ökat då de, utifrån ett fastighetsägarperspektiv, är intressanta med ofta mycket långa hyresavtal och kunder från offentlig sektor som garanterar säkra intäkter. Det lockar till sig allt fler aktörer och bolaget möter här en ökad konkurrens.

Många av kunderna har kapacitetsbrist och stora investeringsbehov. Specialfastigheter har förberett sig väl och står rustat, både finansiellt och kapacitetsmässigt, för att snabbt kunna möta kundernas ökade efterfrågan. Stärkta anslag till kunderna under kommande år skapar goda förutsättningar för nya investeringar.

Specialfastigheters hållbarhetsstrategi genomsyrar hela företagets verksamhet och detta arbete har sedan flera år drivit effektivitet och innovation i fastighetsförvaltningen. Den globala uppvärmningen är fortsatt ett stort hot och vid styrelsens årliga strategimöte stod klimatfrågorna i fokus. Styrelsen diskuterade där tillsammans med extern föreläsare hur bolaget kan bli än bättre på att möta klimathotet. Förra året antog Specialfastigheter ett nytt, tuffare utsläppsmål för koldioxid för inköpt energi. Men det räcker inte; bolaget måste ta ett större och bredare ansvar genom att arbeta med utsläppsfrågorna under hela fastighetens livscykel. Därför utgör numera till exempel material och avfall också väsentliga hållbarhetsområden. Som stor mark-



Eva Landén,
styrelseordförande

och skogsägare påverkar bolaget även den biologiska mångfalden och arbete pågår med att se över hur skador kan undvikas. Ensam är dock sällan stark. Specialfastigheter har föredömligt samlat ramavtalsentreprenörer i en serie hållbarhetworkshops för att tillsammans hitta aktiviteter som minskar klimat- och miljöpåverkan och som ökar den sociala hållbarheten. Strategiska dialoger kring miljö och klimat har också hållits med de största kunderna.

Att attrahera och behålla bra medarbetare är en viktig konkurrensfaktor. Detta är särskilt viktigt då Specialfastigheter väljer att driva verksamheten med egna, lokalt baserade medarbetare som kan sitt område och verkar nära kunderna. Styrelsen följer HR-arbetet noga och ambitionerna är höga med utveckling av medarbetare och en bra kultur i bolaget.

Den årliga styrelseutvärderingen 2019 visar på ett välfungerande styrelsearbete där ledamöterna representerar olika kompetenser och erfarenheter som är väsentligt för ett gott arbete.

Eva Landén, styrelseordförande

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrning inom Specialfastigheter

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

Statens ägarförvaltning

Specialfastigheter Sverige AB är ett svenskt publikt aktiebolag som ägs till 100 procent av den svenska staten. Ägarens styrning av Specialfastigheter sker via bolagsstämman och styrelsen i enlighet med aktiebolagslagen, bolagsordningen och de anvisningar i form av statens ägarpolicy och andra riktlinjer som regeringen beslutar (www.regeringen.se).

Bolagsstyrning

Specialfastigheters bolagsstyrning formas utifrån svenska lagar och regler, och statens ägarpolicy anger att statligt ägda bolag ska agera föredömligt inom området hållbart företagande och i övrigt agera på ett sätt så att det skapar offentligt förtroende. En integrering av hållbarhetsfrågor i verksamheten är en självklar del i vår långsiktiga affärsstrategi och affärsutveckling. Hållbarhetsarbetet rapporteras enligt riktlinjerna Global Reporting Initiatives (GRI) Standards nivå Core. Vår riskhantering hjälper oss att identifiera hot och möjligheter och utifrån detta fastställs bolagets övergripande strategiområden och mål. Vi följer Svensk kod för bolagsstyrning, Kodens (www.bolagsstyrning.se). I vissa frågor har regeringen, i överensstämmelse med Kodens princip "följa eller förklara", motiverat vissa avvikelser.

Specialfastigheter har utifrån detta följande avvikelser från Kodens:

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

Bolagsordning

Då staten äger 100 procent av bolaget finns ingen reglering av aktieinnehav per aktieägare i bolagsordningen. Bolagsordningen saknar särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter samt om ändring av bolagsordningen. Bolagsordningen fastställs

på bolagsstämman och finns i sin helhet 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 2019 hölls den 12 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 Hygrelle från Regeringskansliet. Årsstämma 2020 kommer att hållas den 21 april. Dokument inför, och protokoll från våra stämmor finns på Specialfastigheters externa webbsida.

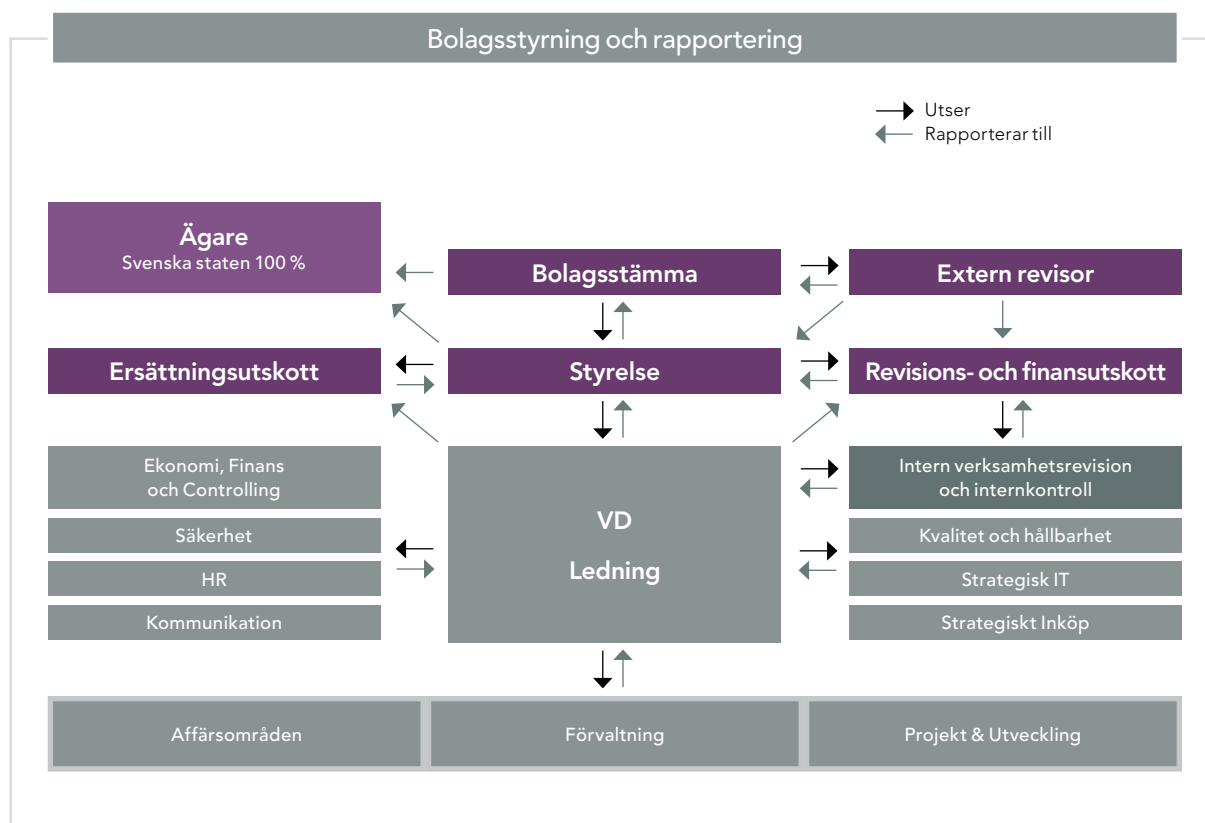
Styrelsens sammansättning och arbetssätt

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

Ågarens utgångspunkt för varje nominering av en styrelseledamot ska vara kompetensbehovet i styrelsen utifrån det som är relevant för bolaget. Styrelseledamot ska fortlöpande tillägna sig den kunskap om bolaget som erfordras för uppdraget. Specialfastigheters styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter valda av bolagsstämman. De anställda 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 2019 av sju ledamöter valda av bolagsstämman samt två ordinarie ledamöter och två suppleanter utsedda av arbetstagarorganisationerna. Vid senaste stämma valdes Pierre Olofsson till ny styrelseledamot och Jan Berg avgick. Eva Landén omvaldes som styrelseordförande.

Krav på oberoende

Stattens 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 obero-

ende, 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 2019 har styrelsen haft åtta ordinarie styrelsemöten och ett konstituerande möte.

Styrelseledamöternas närvaro under 2019 presenteras i tabellen på sid 63.

Styrelsearbetet sker i enlighet med den arbetsordning som årligen fastställs vid konstituerande styrelsesammanträdet som följer efter årsstämman. Arbetsordningen reglerar delegeringsordningen inom bolaget, styrelsens mötesordning, rapporteringsinstruktion, arbetsfördelningen mellan styrelsen och styrelsens ordförande och vd samt arbetet i styrelsens utskott. Arbetet i styrelsen inriktas mot strategiska frågor som verksamhetsinriktning, väsentliga policier, marknad, finans och ekonomi, större investeringar, risker, personal och ledarskap, intern kontroll och effekti-

vitet, samt hållbar utveckling avseende ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvar. Styrelsen har under året fastställt policyer avseende finans, hållbarhet, informations-säkerhet, inköp, kommunikation, kvalitet, säkerhet och insiders. Andra viktiga styrande dokument som styrelsen fastställt är af färsplan inklusive budget. Styrelsen tillsätter vd och godkänner eventuella väsentliga uppdrag som vd har utanför bolaget. När bolaget står inför särskilt viktiga avgöranden ska styrelsen genom styrelseordföranden skriftligen samordna sin syn med företrädare för ägaren inför styrelsebeslut.

Revisions- och finansutskott

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

Under 2019 har utskottet haft fem ordinarie möten. Ledamöternas närvaro finns i tabellen Styrelsens sammansättning och mötesnärvaro under 2019.

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 2019 haft fyra ordinarie möten. Ledamöternas närvaro finns i tabellen Styrelsens sammansättning och mötesnärvaro under 2019.

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.

Ersättning till ledande befattningshavare

För utbetalda löner och ersättningar, se not 7 Koncernen.

Bolaget har under 2019 följt av bolagsstämman beslutade riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Styrelsen föreslår att bolaget fortsatt följer dessa riktlinjer under 2020.

Styrelsens sammansättning och mötesnärvaro under 2019

	Invald år	Styrelse- och utskottsarvode, Tkr	Styrelse- möte	Ersättnings- utskott	Revisions- och finansutskott
Eva Landén ¹ , ordförande	2014	300	9/9	4/4	5/5
Jan Berg ²	2009	39	3/3		2/2
Carin Götblad	2013	139	9/9	4/4	
Mikael Lundström	2013	139	9/9	4/4	
Pierre Olofsson ³	2019	98	6/6		
Erik Tranaeus	2018		9/9	4/4	5/5
Maj-Charlotte Wallin	2016	159	9/9		5/5
Åsa Wirén ⁴	2018	176	9/9		5/5
Masoomah Antonsson ⁵	2013		2/3		
Tomas Edström ⁶	2013		8/9		
Erik Ydreborg ⁷	2016		9/9		
Kajsa Marsk Rives ⁸	2019		6/6		
Roger Törngren ⁹	2011		7/9		

1) Ordförande i ersättningsutskottet

2) Utträde ur styrelsen vid bolagsstämman 2019

3) Invald vid årsstämman 2019

4) Ordförande i revisions- och finansutskottet

5) Arbetstagarrepresentant, utträde ur styrelsen vid bolagsstämman 2019

6) Arbetstagarrepresentant

7) Arbetstagarrepresentant

8) Suppleant för arbetstagarrepresentant, invald vid bolagsstämman 2019

9) Suppleant för arbetstagarrepresentant

Utöver ovan angivna styrelsemöten har ett styrelsemöte hållits per capsulam.

Styrelsens ersättning

Information om ersättning till styrelseledamöterna som beslutades på bolagsstämman 2019 finns i årsredovisningen, not 7 Koncernen.

Styrelsens utvärdering av eget arbete

Styrelsens arbete blir årligen föremål för utvärdering. 2019 års arbete utvärderas genom en webbaserad enkät. I utvärderingen görs även en mätning av hur den interna kontrollen upplevs fungera i bolaget. Resultatet av utvärderingen sammanställs och diskuteras och återrapporteras till utskott, styrelse och ägare.

Verkställande direktören

Vd ska se till att styrelsen får rapport om utvecklingen av Specialfastigheters verksamhet, gällande exempelvis utvecklingen av bolagets resultat, ställning och likviditet, information om de större projektens status, effektiviteten i den interna kontrollen samt viktiga händelser. Rapporteringen ska vara av sådan beskaffenhet att styrelsen kan göra en välgrundad bedömning. En instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelse och vd fastställs årligen och tydliggör ansvarsfördelning och rapportering. Vd är inte ledamot i styrelsen.

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

Revisorer

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

Ernst & Young AB valdes till revisor vid årsstämman 2019 med ansvarig revisor Mikael Ikonen. Valet skedde för perioden fram till slutet av årsstämman 2020.

Presentation av revisor, se sid 69.

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 2019. Utöver ordinarie revision utför Ernst & Young AB årligen granskningar på våra kontor.

Översiktlig granskning enligt Specialfastigheters hållbarhetsredovisning avseende 2019 utfördes enligt uppdrag av Ernst & Young AB. Redovisningen är bestyrkt av Mikael Ikonen, auktoriserad revisor samt Marianne Förander, specialistmedlem i FAR. Vidare sker översiktlig granskning av koncernens delårsrapport Q2 av bolagets revisor.

För information om revisorernas ersättning, se not 5 Koncernen.



Kvinnoanstalten Hinseberg i Frövå utanför Örebro

På agendan under året

Styrelsen har under 2019 bland annat behandlat:

Februari

- Revisorernas rapportering av intern kontroll och årsbokslut
- Beslut om bokslutsrapport för 2018 inkl. utdelningsförslag
- Beslut att avstå koncernbidrag och aktie-ägartillskott
- Beslut om investeringar
- Internkontrollplan 2019
- Uppföljning av investeringsprojekt
- Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
- Beslut om kallelse till årsstämma 2019 avseende verksamhetsåret 2018
- Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Mars

- Beslut om års- och hållbarhetsredovisning 2018
- Beredning av arbetsordningar för styrelse med utskott samt vd-instruktion
- Beredning av företagsövergripande policyer, ansvarskod och uppförandekod
- Beslut om investeringar

April

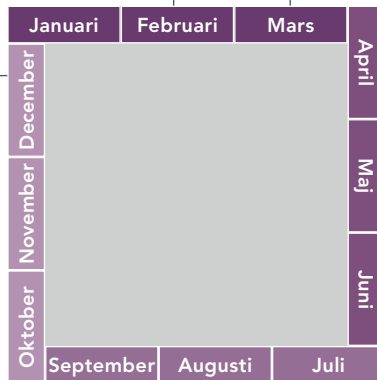
- Fastställande av delårsbokslut och -rapport
- Uppföljning av investeringsprojekt
- Konstituerande av styrelsen och fastställande av styrelsens arbetsordning inkl. vd-instruktion och ekonomisk rapportering, arbetsordning för ersättningsutskott, arbetsordning för revisions- och finansutskott samt godkännande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

December

- Beslut om Affärsplan 2020–2024 med budget 2020
- Preliminär kapitalstruktur och utdelning 2020
- Revisorernas rapport, finansiell och hållbarhet
- Förslag till val av externa revisorer
- Beslut om investeringar och försäljningar
- Genomgång av risker och riskhantering
- Utvärdering styrelse, vd och intern kontroll
- Beslut om behov av oberoende internrevision
- Studiebesök på SiS ungdomshem Folåsa

Oktober

- Diskussion om övergripande strategiska mål
- Uppföljning av investeringsprojekt
- Fastställande av delårsbokslut och -rapport
- Beslut om rivning av byggnad

**Juni**

- Strategidiskussion med fokus på hållbarhet

Juli

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

September

- Uppföljning av affärsplan 2019–2023
- Rapportering av personalfrågor
- Uppföljning av internkontrollplan 2019
- Fastställande av årsplan för utskotts- och styrelsemöten 2020
- Beslut om investering

Beskrivning av intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen



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

Den interna kontrollen drivs inte enbart genom regelverk och anvisningar utan även av medarbetarna på alla nivåer i organisationen. Systemen för intern kontroll av den finansiella rapporteringen syftar till att ge en rimlig säkerhet av att bolagets externa rapportering är fullständig och korrekt. Fastställda övergripande visioner, kärnvärden, strategier och mål är dokumenterade och finns tillgängliga för samtliga inom bolaget. Målen för de interna kontrollerna är att de bland annat ska begränsa riskerna för oegentligheter och att sådana fel uppstår som skulle påverka synen på, eller bedömningen av, bolagets ekonomiska resultat och ställning, förmåga att uppfylla uppsatta verksamhetsmål och/eller ägarens förväntningar på bolaget. Det är därför viktigt att den interna kontrollen över finansiell rapportering anpassas till bolagets riskbedömning. Styrelsen gör bedömningen att Specialfastigheter har en genomarbetad ekonomisk och finansiell styrning samt god intern kontroll.

Kontrollmiljön

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

Det 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 bola-

get tydliggörs vidare i vår delegeringsordning. Bolagsövergripande policyer beslutas av styrelsen och uppdateras minst en gång per år. Interna riktlinjer och instruktioner beslutas av vd, eller den som vd delegerat beslutsrätten till, och uppdateras löpande. Styrelsens arbete utvärderas årligen enligt en systematisk och strukturerad process.

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

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

Varje år sker 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 verksamhetsrevisor och som granskar våra processer och styrande dokument för att se hur väl dessa fungerar och efterlevs. De interna verksamhetsrevisorerna bidrar också med att sprida kunskap kring ledningssystemet och utgör en viktig del i vår lärande organisation och i arbetet med ständiga förbättringar. Den interna verksamhetsrevisionen syftar till att lagar, förordningar och interna regler samt god sed efterlevs. Vice vd/CFO, ekonomichef, business controller, verksamhetsutvecklare och interncontroller ger stöd för den interna styrningen och kontrollen inom affärsplanering, ekonomiska kalkyler, analyser och uppföljningar. Bolagets CIO ger stöd vad gäller IT-system och tillgängligheten till dessa, samt kontroll och säkerhet över behörighetsstrukturer. Bolaget har ett visselblåsarssystem 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 och begränsa förekomsten eller effekterna av dessa risker. Styrelsen och ledningen informeras om efterlevnaden av processer och styrande dokument, samt effektiviteten i kontrollstrukturerna. I ledningssystemet finns våra processer som visar hur Specialfastigheter ska arbeta och vilka kontroller som ska utföras. Specialfastigheters dokumenterade ansvarsfördelningar samt delegeringsordning genomsyrar alla våra processer. I våra datasystem utformas IT-kontroller som stödjer processerna och den interna kontrollen.

Genom analyser och avstämningar av den interna redovisningen på olika nivåer i organisationen, bland annat med avseende på avvikelser från godkända planer och tidigare utfall, säkerställs att den finansiella rapporteringen avseende bolagets intäkter och kostnader följer interna riktlinjer och instruktioner. 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. Kontrollaktiviteterna är av både manuell och automatiserad karaktär och inkluderar bland annat attestrutiner, kontrollavstämningar, processefterlevnad samt resultatuppföljning.

Information och kommunikation

Det finns en fastställd process och struktur för hur företagsledningen ska föra vidare relevant information inom organisationen, samt i vilken form. Styrelsen erhåller regelbundet rapportering av finansiell information från bolaget. Specialfastigheter tillämpar de riktlinjer för extern rapportering som finns i statens ägarpolicy. Rapportering enligt GRI Standards hjälper oss att tydligt kommunicera vår hållbarhet. Bolagets styrande dokument, i form av interna riktlinjer och instruktioner avseende den finansiella rapporteringen, uppdateras löpande av processägare och ledning och görs tillgängliga och kända för medarbetarna via våra interna informations- och kommunikationsvägar.

Specialfastigheters ledningssystem och intranät innehåller information för att snabbt kommunicera och informera alla medarbetare om nya regler och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen. Alla medarbetare har ett ansvar att ha kunskap om gällande lagar och regler och att agera enligt våra riktlinjer.

Uppföljning och förbättring

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

Budgeten beslutas varje år av styrelsen som erhåller ekonomiska rapporter och avstämningar från ledningen minst en gång per kvartal i samband med kvartalsrapporteringen. Bolagets externa revisorer rapporterar sina iakttagelser från granskningar och sin bedömning av den interna kontrollen till revisions- och finansutskott samt till styrelsen vid ordinarie höstmöte och slutrevision. Därutöver vid behov. Detta sker både med och utan ledningens närvaro.

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

Internrevision

Specialfastigheter har ingen internrevisionsfunktion oberoende från ledningen enligt Kod 7.3. De behov av revision som styrelsen identifierar upphandlas av extern oberoende revisor. Styrelsen bedömer att den uppföljning som redovisas av vd, interncontroller och interna revisioner i ledningssystemet i kombination med de externa revisorernas granskning är tillräcklig för att säkerställa att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är effektiv och inte innehåller några väsentliga fel. Den interna verksamhetsrevision som finns beskriven i denna rapport avser enbart revision av bolagets ledningssystem utifrån krav från de standarder bolaget följer.

Styrelse



Eva Landén

Styrelseordförande
Vd i Corem Property Group AB
Invalid 2014

Övriga styrelseuppdrag

Ledamot Klövern AB

Tidigare yrkeserfarenhet

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

Utbildning

Civilekonom, Uppsala universitet

Födelseår

1965



Carin Götblad

Regionpolischef
Invalid 2013

Övriga styrelseuppdrag

Ledamot konsistoriet för Karolinska Institutet,
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 polischefsutbildning, jur. kand, FBI, Förskollärlinjen

Födelseår

1956



Mikael Lundström

Vd, Svefa AB
Invalid 2013

Övriga styrelseuppdrag

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

Tidigare yrkeserfarenhet

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

Utbildning

Civilingenjör, KTH

Födelseår

1961



Pierre Olofsson

Invalid 2019

Övriga styrelseuppdrag

Inga

Tidigare yrkeserfarenhet

Skankas koncernledning, med ansvar för de nordiska byggheterna
Vd för Skanska Sverige AB

Utbildning

Civilingenjör, LTH

Födelseår

1966



Erik Tranaeus

Bolagsförvaltare, Regeringskansliet
Invalid 2018

Övriga styrelseuppdrag

Ledamot i Orio AB och SOS Alarm AB

Tidigare yrkeserfarenhet

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

Utbildning

Civilekonom, HHS

Födelseår

1975



Maj-Charlotte Wallin

Egen verksamhet
Invalid 2016

Övriga styrelseuppdrag

Ledamot i Fjärde AP-fonden

Tidigare yrkeserfarenhet

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

Utbildning

Civilekonom, HHS

Födelseår

1953



Åsa Wirén

CFO Bonnier Group
Invalid 2018

Övriga styrelseuppdrag

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

Tidigare yrkeserfarenhet

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

Utbildning

Civilekonom, Uppsala universitet

Födelseår

1968

Arbetsagarrepresentant



Tomas Edström

Arbetsagarrepresentant
Utsedd 2013

Övriga styrelseuppdrag

Ordförande Mittsvenska volleybollförbundet, Manomet Rock AB

Tidigare yrkeserfarenhet

Driftchef AB Tierpsbyggen, Förvaltare Sundsvalls kommun

Utbildning

Maskiningenjör

Födelseår

1964

Arbetsagarrepresentant



Erik Ydreborg

Arbetsagarrepresentant
Utsedd 2016

Övriga styrelseuppdrag

Inga

Tidigare yrkeserfarenhet

Industrigolvläggare, Fastighetstekniker, Drifttekniker

Utbildning

Gymnasieingenjör 4-årig Elkraft

Födelseår

1967

Arbetsagarrepresentant



Kajsa Marsk Rives

Suppleant för arbetsagarrepresentant
Utsedd 2019

Övriga styrelseuppdrag

Sekreterare i En Utsträckt Hand – Täby och Danderyd

Tidigare yrkeserfarenhet

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

Utbildning

Jur kand, Uppsala Universitet

Födelseår

1974

Arbetsagarrepresentant



Roger Törngren

Suppleant för arbetsagarrepresentant
Utsedd 2011

Övriga styrelseuppdrag

Inga

Tidigare yrkeserfarenhet

Förvaltningsingenjör Specialfastigheter, Drifttekniker Vasakronan, Projektprogrammerare styr och regler TASAB

Utbildning

Styr och regler/driftteknik/Kvalificerad fastighetsförvaltning

Födelseår

1965

Revisor



Mikael Ikonen

Huvudansvarig revisor,
Ernst & Young AB

Övriga väsentliga revisionsuppdrag

Hembla AB, Amasten AB, Hemsö AB, Slättö Förvaltning, Rikshem AB

Födelseår

1963

Ledning



Åsa Hedenberg

Vd

Tidigare yrkeserfarenhet

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

Styrelseuppdrag

Ledamot Bonava AB, Envac AB

Utbildning

Civilingenjör, Lantmäteri KTH

Födelseår

1961

Anställd sedan

2014



Masoomah Antonsson

CIO

Övriga styrelseuppdrag

Inga

Tidigare yrkeserfarenhet

Konsult Ibitec, Konsult Invid, Konsult Qurius

Utbildning

Systemvetare, Örebro universitet

Födelseår

1975

Anställd sedan

2008



Christina Burlin

HR-chef

Tidigare yrkeserfarenhet

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

Utbildning

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

Födelseår

1962

Anställd sedan

2012



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/CFO

Tidigare yrkeserfarenhet

Ekonomichef Huga 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

Inköpschef

Tidigare yrkeserfarenhet

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

Utbildning

Gymnasieekonom

Födelseår

1963

Anställd sedan

2007



Michaela Sköld

Förvaltningschef

Tidigare yrkeserfarenhet

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

Utbildning

Civilingenjör, Lantmäteri KTH

Födelseår

1980

Anställd sedan

2019



Cecilia Vestin

Affärschef, tillträder 1 april 2020*

Tidigare yrkeserfarenhet

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

Styrelseuppdrag

FastPartner AB, Exengo Installationskonsult AB

Utbildning

Bygg- och Fastighetsteknik, KTH

Födelseår

1977

Anställd sedan

1 april 2020

* Torbjörn Blücher, affärschef under 2019, avslutade sin anställning i början av 2020.

Innehåll

Koncernen – Resultaträkning		73	Not 1	Moderbolagets redovisningsprinciper	102
Koncernen – Rapport över totalresultat		73	Not 2	Övriga intäkter	103
Koncernen – Balansräkning		74	Not 3	Driftkostnader	103
Koncernen – Förändringar av eget kapital		76	Not 4	Administration	103
Koncernen – Kassaflödesanalys		78	Not 5	Ersättning till revisorer	103
Koncernen – Flerårsöversikt		79	Not 6	Resultat fastighetsförsäljningar	103
			Not 7	Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse	103
Not 1	Koncernens redovisningsprinciper	80			
Not 2	Övriga intäkter	84	Not 8	Finansnetto	103
Not 3	Fastighetskostnader	84	Not 9	Bokslutsdispositioner	103
Not 4	Administration	84	Not 10	Skatter	103
Not 5	Ersättning till revisorer	84	Not 11	Vinstdisposition och utdelning	104
Not 6	Finansiella intäkter och kostnader	84	Not 12	Byggnader, byggnadsinventarier, mark, markanläggningar, markinventarier	104
Not 7	Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse	85	Not 13	Pågående nyanläggningar	105
Not 8	Resultat fastighetsförsäljningar, realiserade	87	Not 14	Maskiner och inventarier	105
Not 9	Förvaltningsfastigheter	87	Not 15	Finansiella anläggningstillgångar	105
Not 10	Skatter	89	Not 16	Kortfristiga placeringar	107
Not 11	Nyttjanderätter	89	Not 17	Kortfristiga fordringar	107
Not 12	Övriga materiella anläggningstillgångar	89	Not 18	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107
Not 13	Finansiella placeringar	90	Not 19	Likvida medel	107
Not 14	Övriga fordringar	90	Not 20	Obeskattade reserver	107
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90	Not 21	Räntebärande skulder	107
Not 16	Likvida medel	90	Not 22	Övriga skulder	107
Not 17	Räntebärande skulder	90	Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	107
Not 18	Övriga skulder	91	Not 24	Närstående	107
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91	Not 25	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	107
Not 20	Finansiella risker och finanspolicy	92	Not 26	Händelser efter balansdagen	107
Not 21	Närstående	97			
Not 22	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	97		Styrelsens intygande	108
				Revisionsberättelse	109
Not 23	Händelser efter balansdagen	97		Fastighetsbestånd	113
				Definitioner	116
Moderbolaget – Resultaträkning		98		Rapporttillfällen	Omslag insida
Moderbolaget – Rapport över totalresultat		98		Årsstämma	Omslag insida
Moderbolaget – Balansräkning		99		Adresser	Omslag baksida
Moderbolaget – Förändringar av eget kapital		100			
Moderbolaget – Kassaflödesanalys		101			

Koncernen – Resultaträkning, Mkr

	Not	Helår 2019	Helår 2018
Hysesintäkter		2 054	1 956
Övriga intäkter	2	207	182
Intäkter från fastighetsförvaltning		2 261	2 138
Fastighetskostnader	3	-630	-564
Driftöverskott		1 631	1 574
Central administration	4, 5	-56	-54
Finansiella intäkter	6	39	40
Finansiella kostnader	6	-174	-150
Förvaltningsresultat	7	1 440	1 410
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	8	4	1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	9	746	1 404
Värdeförändring finansiella instrument orealiserade	6	-20	10
Resultat före skatt		2 170	2 825
Skatt	10	-453	-402
Årets resultat		1 717	2 423
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 717	2 423

Koncernen – Rapport över totalresultat, Mkr

	Helår 2019	Helår 2018
Årets resultat	1 717	2 423
Summa övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	-	-
Summa totalresultat för året	1 717	2 423
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 717	2 423

Kommentarer resultaträkning

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

Intäkter från fastighetsförvaltning, 2 261 (2 138) Mkr

Hysesintäkterna ökade till 2 054 (1 956) Mkr till följd av nya hyresavtal. Övriga intäkter steg till 207 (182) Mkr, vilket huvudsakligen beror på att intäkterna från kundpassningar och media har ökat.

Fastighetskostnader, 630 (564) Mkr

Våra fastighetskostnader ökade med 66 Mkr, vilket beror på högre kostnader för kundpassningar, media, fastighetsskatt, anbuds-kostnader samt köpta drifttjänster. Av dessa utgör cirka 36 Mkr kostnader för kundpassningar, fastighetsskatt och media som vi fakturerar kund.

Driftöverskott, 1 631 (1 574) Mkr

Sammantaget har ovanstående resulterat i ett driftöverskott som är högre än föregående års, där våra ökade hyresintäkter är den enskilt största förklaringen. Överskottsgraden är något lägre, 72,1 (73,6) procent som följd av ovanstående förändringar i fastighetskostnader.

Finansiella intäkter och kostnader, -135 (-110) Mkr

Höjda korträntenivåer, något högre skuldsättning, mindre andel upplåning med kort löptid och emissioner av obligationer till längre löptider har lett till ökade finansiella kostnader.

Förvaltningsresultat, 1 440 (1 410) Mkr

Ökningen av förvaltningsresultatet beror främst på högre hyres-intäkter med 98 Mkr. Samtidigt ökade fastighetskostnaderna och de finansiella kostnaderna enligt kommentarer ovan.

Värdeförändringar, 726 (1 414) Mkr

Värdeförändringen i förvaltningsfastigheter uppgick till 746 (1 404) Mkr. Värdeförändringen för finansiella instrument uppgick till -20 (10) Mkr. Derivatens värde har förändrats på grund av förändrade långa marknadsräntor samt pris på elterminer.

Skatt, -453 (-402) Mkr

Posten skatt består av aktuell skatt -152 (-145) Mkr och uppskjuten skatt -301 (-257) Mkr.

Resultat efter skatt, 1 717 (2 423) Mkr

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

Koncernen – Balansräkning, Mkr

	Not	2019	2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	29 037	27 288
Nyttjanderätter	11	32	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	4	6
Derivat	13, 20	51	32
Övriga finansiella placeringar	13	855	990
Övriga långfristiga fordringar	14	3	6
Summa anläggningstillgångar		29 982	28 322
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		458	153
Derivat	13	2	23
Övriga finansiella placeringar	13	302	-
Skattefordran	10	-	1
Övriga fordringar	14	50	23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	19	24
Likvida medel	16	1	12
Summa omsättningstillgångar		832	236
Summa tillgångar		30 814	28 558
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		200	200
Övrigt tillskjutet kapital		616	616
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		11 275	10 113
Summa eget kapital		12 091	10 929
Skulder			
Långfristiga skulder			
Gröna obligationer	17, 20	1 246	1 244
Räntebärande skuld nyttjanderätter	17	32	-
Övriga långfristiga räntebärande skulder	17, 20	9 226	7 266
Derivat		91	100
Uppskjutna skatteskulder	10	3 548	3 247
Summa långfristiga skulder		14 143	11 857
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	17, 20	3 645	4 891
Leverantörsskulder		213	169
Skatteskuld	10	5	-
Derivat		2	0
Övriga skulder	18	108	111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	607	601
Summa kortfristiga skulder		4 580	5 772
Summa skulder		18 723	17 629
Summa eget kapital och skulder		30 814	28 558

Kommentarer balansräkning

Investeringar, 1 029 (824) Mkr

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 1 029 Mkr, vilket är 205 Mkr mer än motsvarande period föregående år.

Förvärv, – (58) Mkr

Inga fastighetsförvärv har skett under perioden.

Avyttringar, 26 (-) Mkr

Fastigheterna Trollhättan Olidan 3:17, 4:9, Värnamo Läkaren 4 samt del av Östfora 1:38 har avyttrats under året.

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, 29 037 (27 288) Mkr

Det bedömda värdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har fastställts genom en intern värdering baserad på faktiska data avseende hyror och driftkostnader. Informationen om kalkylräntor, direktavkastningskrav och aktuella marknadshyror har stämts av med extern värderare. Med hänsyn till de säkra hyresintäkterna är bedömd kalkylränta under kontraktperioden huvudsakligen mellan 5,00 (5,00) och 5,25 (5,25) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 4,50 (4,65) och 9,00 (9,70) procent beroende på var fastigheterna är belägna. Fastighetsvärdet har främst påverkats av händelser som investeringar och sänkta avkastningskrav.

Efterfrågan på vår typ av fastigheter är god. Under andra halvåret har flera transaktioner genomförts som ger stöd för lägre bedömd direktavkastning på vissa fastigheter i beståndet. Bedömt direktavkastningskrav har därför justerats ner på dessa fastigheter. Utifrån genomförd intern värdering fastställdes förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid periodens utgång till 29 037 Mkr. Periodens redovisade realiserade värdeförändring uppgår till 746 Mkr. Motsvarande siffra föregående år var 1 404 Mkr.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	2019	2018
Ingående balans marknadsvärde 31 december	27 288	25 002
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	1 029	824
+ Förvärv	-	58
– Försäljningar	-26	-
+ Orealiserad värdeförändring	746	1 404
Utgående balans marknadsvärde 31 december	29 037	27 288
Orealiserade värdeförändringar	746	1 404
varav förändrad kalkylränta och direktavkastning	1 009	1 033
varav övrig förändring av driftnetto	-263	371

Övriga finansiella placeringar, 855 (990) Mkr

Övriga finansiella placeringar, 855 Mkr, består av bostadsobligationer om 819 (926) Mkr och deposition av likvida medel enligt CSA-avtal med 36 (64) Mkr. Totala placeringen i bostadsobligationer är 819 (926) Mkr varav 302 (-) Mkr är kortfristiga och redovisas i posten Övriga finansiella placeringar. För mer information se not 17, Koncernen.

Räntebärande skulder, 14 149 (13 401) Mkr

I räntebärande skulder ingår 32 Mkr avseende tillkommande leasing-skuld enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan som Nyttjanderätter.

Koncernen – Förändringar av eget kapital, Mkr

Hänförligt till moderföretagets aktieägare

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

2018	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans 1 januari 2018	200	616	8 250	9 066
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	2 423	2 423
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa	200	616	10 673	11 489
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-560	-560
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-560	-560
Utgående balans 31 december 2018	200	616	10 113	10 929

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 2019 var justerad avkastning på eget kapital 9,9 (13,0) 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 12,3 procent, vilket väl överstiger koncernens mål på 8,0 procent.

Specialfastigheters utdelningspolicy är att till ägaren dela ut 50 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt. De årliga utdelningsbesluten ska även beakta koncernens framtida investeringsbehov och finansiella ställning. Under de senaste fem åren har utdelningen i genomsnitt uppgått till 5,8 (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 2019 i Specialfastigheter Sverige AB beslutar att 570 Mkr, eller cirka 285,00 kr per aktie, utdelas till ägaren. Den föreslagna utdelningen utgör 54,2 procent av bolagets egna kapital och 4,7 procent av koncernens egna kapital. Utdelningen är i linje med vad det ekonomiska utdelningsmålet stipulerar. Se vidare not 11, Moderbolaget.

Bolagets innehav av finansiella instrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14a § årsredovisningslagen. Detta har inneburit att det egna kapitalet har ökat med 5 Mkr exklusive uppskjuten skatt, vilket utgör cirka 0,5 procent av moderbolagets egna kapital exklusive uppskjuten skatt. Den föreslagna utdelningen till aktieägaren minskar moderbolagets soliditet från 12,5 till 9,7 procent och koncernens soliditet från 39,2 till 38,1 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 2019	Helår 2018
Löpande verksamheten		
Driftöverskott	1 631	1 574
Central administration	-56	-54
Finansnetto	-135	-110
Återläggning kursförändring	12	-3
Återläggning avskrivningar	7	3
Betald inkomstskatt	-144	-175
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 315	1 235
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av fordringar	-323	-8
Förändring av övriga kortfristiga skulder	47	51
Summa förändring av rörelsekapital	-276	43
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 039	1 278
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-58
Investering i förvaltningsfastigheter	-1 029	-824
Investering i nyttjanderätter	-35	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter	26	1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	-2
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 039	-883
Finansieringsverksamheten		
Placering bostadsobligationer	-206	116
Upptagna lån	18 201	16 782
Amortering av lån	-17 451	-17 186
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-555	-560
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11	-848
Årets kassaflöde	-11	-453
Likvida medel vid årets början	12	465
Likvida medel vid årets slut	1	12
Räntor		
Erhållna räntor	13	4
Erlagda räntor	121	100

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före investeringar uppgick under perioden till 1 039 (1 278) Mkr. Nettoinvesteringar i anläggningstillgångar uppgick till -1 039 (-883) Mkr, vilket gav ett kassaflöde efter investeringar om 0 (395) Mkr. Kassaflödet har använts för utdelning med -555 (-560) Mkr och för placering i bostadsobligationer -206 (116) Mkr. Upptagna lån efter amortering utgör 750 (-404) Mkr. Posten Placering bostadsobligationer avser en ren placering av likvida medel och utgör en del av den långsiktiga placeringen där bolaget valt att behålla likviditet istället för att amortera.

Koncernen – Flerårsöversikt

Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag. För definitioner av nyckeltal, se sid 116.

Fastighetsrelaterade	2019	2018	2017	2016	2015
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	2 261	2 138	2 028	1 912	1 867
Förvaltningsresultat, Mkr	1 440	1 410	1 367	1 269	1 108
Uthyrningsgrad, %	98,5	99,0	99,0	98,6	98,7
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	1 029	882	1 398	1 288	419
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	29 037	27 288	25 002	22 999	20 919
Lokalarea, kvm/1 000	1 090	1 094	1 079	1 088	1 058
Direktavkastning, %	5,8	6,0	6,2	6,5	6,8
Balansomslutning, Mkr	30 414	28 558	26 842	24 372	22 012
Eget kapital, Mkr	12 091	10 929	9 066	7 844	6 652
Förvaltningsrelaterade					
Hysesintäkter, kr/kvm	1 882	1 793	1 700	1 644	1 618
Fastighetsdrift, kr/kvm ¹	349	315	300	271	288
Underhållskostnader, kr/kvm ^{1,2}	284	268	266	265	207
Driftöverskott, kr/kvm	1 495	1 443	1 377	1 324	1 322
Administrationskostnader, kr/kvm	51	49	50	57	62
Finansiellt relaterade					
Resultat före skatt, Mkr	2 170	2 825	2 165	2 100	1 474
Årets resultat, Mkr	1 717	2 423	1 719	1 638	1 178
Kassaflöde före investeringar, Mkr	1 039	1 278	1 310	1 317	844
Överskottsgrad, %	72,1	73,6	73,7	73,7	75,0
Räntetäckningsgrad kassaflödesbaserad, ggr ^{3,5}	11,0	13,0	11,1	8,7	6,6
Avkastning på eget kapital, % ⁴	14,9	24,2	20,3	22,6	15,6
Justerad avkastning på eget kapital, % ^{4,5}	9,9	13,0	12,8	13,7	11,8
Avkastning på totalt kapital, % ³	6,4	10,8	9,3	10,1	8,1
Belåningsgrad, %	45,9	45,7	53,3	55,9	57,8
Soliditet, %	39,2	38,3	33,8	32,2	30,2
Utdelning, Mkr	570	555	560	497	446

1) Kostnaden för förvaltarna ingick 2015-2016 i underhållskostnaderna. Denna post är flyttad till Fastighetsdrift 2017. Vi har räknat om åren 2015-2016 så att kostnaden ligger inom Fastighetsdrift samtliga år för att få en rättvis jämförelse.

2) Varav aktiverat för 2015 139 kr/kvm, 2016 177 kr/kvm, 2017 195kr/kvm, 2018 185 kr/kvm och för 2019 204 kr/kvm.

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

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

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

För definitioner av nyckeltal, se sid 116.

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 7 aktiebolag har säte i Linköping (Sverige). Moderbolaget heter Specialfastigheter Sverige AB (556537-5945). Vi tillämpar delat huvudkontor och kontoren är belägna i Linköping med besöksadress: Borggårdens, 581 07 Linköping och i Stockholm med besöksadress: Torsgatan 21, 102 32 Stockholm. Bolagen i koncernen äger och förvaltar fast egendom och bedriver byggadministration samt äger och förvaltar lös egendom 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 verksamt på den svenska marknaden. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontals kronor.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

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

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar 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, 17 och 20 Koncernen.

En bedömning av förvärv måste göras för att klassificera huruvida förvärvet rör sig om ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En rörelse består av resurser och processer som kan resultera i produktion. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på bland annat följande kriterier: förekomsten av anställda, bolagets tillgångar 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.

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. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klas-

sificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och sannolikt också goodwill.

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 2019 har inte haft någon inverkan på de finansiella rapporterna annat än viss tilläggsinformation.

IFRS 16 Leasing

IFRS 16 ersätter från och med 1 januari 2019 IAS 17 och tillämpades första gången i delårsrapporteringen för perioden januari till mars. Den nya standarden innebär ökade upplysningskrav, men har mycket begränsad påverkan på de finansiella rapporterna. Koncernen har valt den förenklade övergångsmetoden och tillämpar inte standarden retroaktivt.

Specialfastigheter är leasetagare till ett begränsat antal tomträttsavtal, hyresavtal, service- och förmånsbilar som definieras som leasingkontrakt enligt IFRS 16. I resultaträkningen redovisas leasingavgifter och tomträttsavgäld som avskrivningar och räntekostnader. Redovisad leasingskuld respektive nyttjanderättstillgång per 1 januari 2019 uppgår till 27 Mkr. Kostnadsförda leasingavtal med mindre värde eller kort löptid understiger 2 Mkr. Det nya regelverket har under året ökat avskrivningarna och räntekostnaderna med 8 Mkr vardera och minskat rörelsekostnaderna med motsvarande belopp. Tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som finansiell kostnad. För Specialfastigheter som leasegivare får övergången till IFRS 16 ingen effekt.

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

Klassificering med mera

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

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

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

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvat dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och 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 förvärvs tidpunkten 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**IFRS 15 Intäkter från kontrakt med kunder**

Specialfastigheters hyresavtal omfattar endast hyra, lease, vilket inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17 och från 2019 IFRS 16. Ersättningar för de åtaganden som bolaget ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med t ex värme, kyla, snöskottning och sophämtning är en integrerad del av hyran. I de fastigheter bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande. Därutöver faller delar av dessa åtaganden in i ett fastighetsägaransvar. Införandet av standarden har därför inte någon väsentlig effekt på de finansiella rapporterna.

Intäktsredovisning

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

Av våra redovisade hyresintäkter står staten för 99,6 (99,5) procent där kunden Kriminalvården står för största delen.

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.

Finansiella intäkter och kostnader**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. Redovisningsstandardens 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. Inga bolagsförvärv har skett under 2019. Om bolagsförvärv sker klassificeras de som tillgångsförvärv. De fastigheter som av skattemässiga skäl förvärfas 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 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

Specialfastigheter innehar ett fåtal leasingavtal som från och med år 2019 klassificeras som nyttjanderätter enligt IFRS 16. Standarden tillämpas inte retroaktivt. Leasingavtal med mindre värde eller kort löptid kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

För ytterligare information se not 11, Koncernen.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Beräknade nyttjandeperioder maskiner och inventarier

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

Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas för prövning av nedskrivningsbehov för andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka prövas enligt IFRS 9, tillgångar för försäljning och avyttringsgrupper som redovisas enligt IFRS 5, förvaltningsfastigheter redovisade till verkligt värde enligt IAS 40 och uppskjutna skattefordringar. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas det redovisade värdet enligt respektive standard.

Återföring av nedskrivningar

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

Nedskrivningsprövning för materiella tillgångar

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

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

Finansiella instrument

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

Instrumenten klassificeras till:

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

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

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

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

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

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 19.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

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

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

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 20.

Andra finansiella skulder**Lånefinansiering**

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

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

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

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

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

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

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Derivat

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

Derivat värderade till verkligt värde

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

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

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

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 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. Då bolaget inte haft tillgång till information som gjort det möjligt att redovisa pensionsplanen som förmånsbestämd har även denna redovisats som avgiftsbestämd. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Kortfristiga ersättningar

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

Eventualförpliktelser

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

Kassaflödesanalys

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

Avrundning

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

Not 2 Övriga intäkter

	2019	2018
Utfakturerade energi- och bränslekostnader	81	76
Utfakturerade tjänster	124	100
Erhållna skadestånd	0	5
Övrigt	2	1
Summa	207	182

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

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Energi, bränsle och vatten	157	151
Fastighetsdrift	337	281
Fastighetsskatt	49	41
Underhåll	87	91
Summa	630	564

Not 4 Central administration

	2019	2018
Personal- och övriga kostnader	49	52
Avskrivningar maskiner och inventarier	7	2
Summa	56	54

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

Not 5 Ersättning till revisorer, Tkr

	2019	2018
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	600	600
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	65	56
Skatterådgivning	-	122
Övriga tjänster	-	-
Summa	665	778

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Här inkluderas även arvode för revisionsrådgivning som lämnas i samband med ett revisionsuppdrag. Med revisionsverksamhet avses granskning av förvaltning eller ekonomisk information som följer av författning, bolagsordning, stadgar eller avtal och som utmynnar i en rapport eller någon annan handling som är avsedd att utgöra bedömningsunderlag även för någon annan än uppdragsgivaren samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid ett granskningsuppdrag. Övriga tjänster är sådan rådgivning som inte är hänförlig till någon av de tidigare uppräknade slagen av tjänster och som inte rör skatter. Revisionsbolaget Ernst & Young AB valdes vid årsstämmorna 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 och 2019.

Not 6 Finansiella intäkter och kostnader

	Mkr		%	
Finansnettot	2019	2018	2019	2018
sammansättning				
Räntekostnad lån	-113	-97	-0,98	-0,87
Valutakursförändring utlandsupplåning	-25	-35	-0,22	-0,31
Värdförändring valuta-derivat	25	35	0,22	0,31
Räntenetto derivat	-8	-5	-0,07	-0,05
Kursförändring placeringar	-11	2	-0,1	0,02
Övriga ränteintäkter och kostnader	8	3	0,07	0,03
Övriga finansiella kostnader	-17	-15	-0,15	-0,14
Aktiverad räntekostnad projekt	6	2	0,05	0,02
Redovisat finansnetto	-135	-110	-1,18	-0,99
Värdeförändring finansiella derivat	-20	10	-0,17	0,09
Totalt finansnetto	-155	-100	-1,35	-0,90

Under året har 6 (2) Mkr i räntor aktiverats avseende investeringar i fastigheter under uppförande. Vid aktivering har ränta motsvarande sex månaders Stibor plus påslag använts.

Finansnetto redovisat enligt klassificeringskategori

Finansiella intäkter	2019	2018
<i>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i resultatet</i>		
Ränteintäkter bostadsobligationer	14	3
Nettovinster derivat	25	35
Nettoförluster derivat	-	-
Summa redovisat i resultatet (finansnetto)	39	38
<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>		
Ränteintäkter skattekonto	0	0
Ränteintäkter övrigt	0	-
Övriga finansiella intäkter	0	0
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	0	0
Kursförändring utlandsupplåning	-	-
Kursförändring placeringar	-	2
Summa finansiella intäkter	39	40

forts. Not 6 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella kostnader	2019	2018	Värdeförändring finansiella derivat redovisat enligt kategori och klass	2019	2018
<i>Finansiella skulder värderade till verkligt värde i resultatet</i>			<i>Värdeförändring på finansiella tillgångar</i>		
Räntekostnader räntederivat	-8	-5	Derivat värderade till verkligt värde	-	12
Värdeförändring valutaderivat	-	-	Värdeförändring på finansiella skulder		
Summa redovisat i resultatet (finansnetto)	-8	-5	Derivat värderade till verkligt värde	-20	-2
<i>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>			Summa värdeförändring derivat	-20	10
Räntekostnader obligationslån	-117	-112			
Räntekostnader företagscertifikat	3	14			
Räntekostnader repolån	0	1			
Räntekostnader långfristiga lån	-	-			
Övriga finansiella kostnader	-16	-13			
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-129	-110			
Kursförändring utlandsupplåning	-25	-35			
Kursförändring placeringar	-11	-			
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar	-	-			
Summa finansiella kostnader	-174	-150			
Summa redovisat finansnetto	-135	-110			

Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse, Tkr

Moderbolaget totalt	2019	2018	Pensionskostnader	2019	2018
Antal anställda	158	144	Styrelseordförande	-	-
Varav kvinnor	27,85 %	25,69 %	Övriga ledamöter	-	-
Varav män	72,15 %	74,31 %	Summa	-	-
<i>Dotterbolagen har inga anställda.</i>			Ledande befattningshavare	2019	2018
Moderbolaget totalt inklusive styrelse och ledande befattningshavare	2019	2018	Löner och andra ersättningar		
Löner och andra ersättningar	90 455	84 458	Verkställande direktör	2 526	2 446
Sociala kostnader ¹⁾	46 715	43 975	Andra ledande befattningshavare	8 501	7 710
1) Varav pensionskostnader	14 640	14 018	Summa	11 027	10 156
Styrelse	2019	2018	Pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar			Verkställande direktör	769	743
Styrelseordförande	300	273	Andra ledande befattningshavare	2 596	2 405
Övriga ledamöter	750	757	Summa	3 365	3 148
Summa	1 050	1 030			

forts. Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse, Tkr**Specifikation av ersättningar till styrelseledamöter¹**

	2019		2018	
	Löner och andra ersättningar	Övriga förmåner	Löner och andra ersättningar	Övriga förmåner
Eva Landén ²	300	-	273	-
Bo Lundgren ³	-	-	65	-
Jan Berg ⁴	39	-	154	-
Carin Götblad	139	-	134	-
Mikael Lundström	139	-	134	-
Ulrika Nordström ³	-	-	-	-
Pierre Olofsson ⁵	98	-	-	-
Erik Tranaeus ⁶	-	-	-	-
Maj-Charlotte Wallin	159	-	154	-
Åsa Wirén ⁷	176	-	116	-
Summa	1 050	-	1 030	-

1) Vid årsstämman 2019 beslutades att till styrelsens ordförande ska ordinarie styrelsearvode utgå med 270 Tkr per år och till övriga ledamöter ska ett ordinarie styrelsearvode utgå med 130 Tkr per år och ledamot. Utöver ordinarie styrelsearvode har arvode utgått till ledamot i revisions- och finansutskottet om 30 Tkr per år och till ledamot i ersättningsutskottet om 10 Tkr per år. Till revisions- och finansutskottets ordförande har arvode utgått om 40 Tkr per år och till ersättningsutskottets ordförande om 10 Tkr per år. Arvode utgår endast till årsstämmovalda ledamöter, ej till anställda vid Specialfastigheter eller Regeringskansliet. Någon ersättning utöver vad årsstämman beslutat har ej utgått till varken ledamot eller styrelseordförande. Styrelsearvode har utbetalats som lön, men i två fall fakturerats för kvartal 1 2018 inom ramen för näringsverksamhet bedriven i styrelseordförandes bolag. Styrelse- och utskottsarvode till styrelseledamot utgår, i den mån uppdragets utförs genom styrelseledamots bolag, med tillägg för ett belopp motsvarande de sociala avgifter som Specialfastigheter därmed inte har att erlagga. Fakturering av styrelse- och utskottsarvode ska vara kostnadsneutralt för Specialfastigheter.

2) Ledamot valdes till ordförande vid årsstämman 2018.

3) Ledamot avslutade sitt uppdrag vid årsstämman 2018.

4) Ledamot avslutade sitt uppdrag vid årsstämman 2019.

5) Invald som ledamot i styrelsen vid årsstämman 2019.

6) Adjungerande styrelseledamot för Ulrika Nordström fram till årsstämman 2018. Invald som ordinarie ledamot i styrelsen vid årsstämman 2018.

7) Invald som ledamot i styrelsen vid årsstämman 2018.

Specifikation av ersättningar till ledande befattningshavare⁸

	Löner och andra ersättningar		Övriga förmåner ⁹		Pensionskostnader ¹⁰		Summa	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Verkställande direktör, Åsa Hedenberg	2 526	2 446	51	48	769	743	3 346	3 237
Vice vd/CFO, Kristina Ferenius	1 525	1 470	47	63	464	450	2 036	1 983
Affärschef Sverige, Torbjörn Blücher	1 244	1 187	64	61	412	377	1 720	1 625
Chef Projekt och utveckling, Göran Cumlin	1 272	1 231	49	59	393	383	1 714	1 673
CIO, Masoomah Antonsson ¹¹	464	-	4	-	116	-	584	-
Förvaltningschef, Michaela Sköld ¹²	372	-	14	-	50	-	436	-
Förvaltningschef, Åsa Welander ¹³	765	1 061	29	48	173	281	967	1 390
HR-chef, Christina Burlin	1 058	1 039	9	2	394	382	1 461	1 423
Inköpschef, Henrik Nyström	997	936	39	35	375	318	1 411	1 289
Kommunikationschef, Hanna Janson	804	786	5	1	219	214	1 028	1 001
Summa	11 027	10 156	311	317	3 365	3 148	14 703	13 621

8) För andra ledande befattningshavare än vd föreligger inga individuella chefsavtal eller villkor om avgångsvederlag. Uppsägningstider följer i huvudsak kollektivavtal. Enskilda avtal om ömsesidig uppsägningstid om 3 eller 6 månader förekommer. Pension enligt ITP plan med pensionsålder 65 år.

9) Billförmån, kostförmån och annan förmån, till exempel sjukvårdsförsäkring.

10) Flexpension och eventuell frivillig lönevaxling inkluderas i summan.

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

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

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

Moderbolaget totalt, inkl. styrelse och ledande befattningshavare

Styrelsen inklusive suppleanter består av 11 (11) ledamöter fördelat på 5 (5) kvinnor och 6 (6) män. Sju ledamöter är valda vid bolagsstämman och fyra ledamöter är utsedda av arbetstagarorganisationerna. I verksamhetsledningen ingår 9 (8) personer, inkluderat vd, fördelat på 6 (5) kvinnor och 3 (3) män. Till ledande befattningshavare utgår ej rörliga ersättningar eller avtal om finansiella instrument. Åtagande för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2019 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som

tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 5 (5) Mkr. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2019 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 (142) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsåtaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Koncernens och moderbolagets utestående pensionsförpliktelser till verkställande direktör och övriga medlemmar i företagsledningen uppgår till 0 (0) kr.

forts. Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse, Tkr**Sjukfrånvaro i % av total arbetstid**

	2019		2018	
	Sjukfrånvaro/ Ord.arbetstid, %	Långtidssjukfrånvaro/ Total sjukfrånvaro, %	Sjukfrånvaro/ Ord.arbetstid, %	Långtidssjukfrånvaro/ Total sjukfrånvaro, %
Kvinnor	0,86	0,00	1,88	26,90
Män	1,94	21,61	1,86	20,74
Anställda under 30 år	*	*	*	*
Anställda 30–49 år	1,02	0,00	1,63	17,46
Anställda över 49 år	2,47	28,00	2,10	28,50
Samtliga anställda	1,64	18,53	1,87	22,47

*) Uppgift lämnas ej då gruppen understiger 10 personer.

Not 8 Resultat fastighetsförsäljningar, realiserade

	2019	2018
Försäljningsintäkter, sålda fastigheter	26	3
Verkligt värde, sålda fastigheter	-22	-2
Försäljningskostnader	0	0
Summa	4	1

Not 9 Förvaltningsfastigheter**Förvaltningsfastigheterna redovisas enligt verkligt värdemetod (IAS 40)**

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

2018	Förvärv (+) /Avyttringar (-) fastigheter	Fastigheter ägda hela året	Totalt 2018
Ingående verkligt värde	-	25 002	25 002
Investeringar avseende tillkommande utgifter efter förvärv	-	822	822
Aktiverade ränteutgifter	-	2	2
Förvärv (+)	58	-	58
Avyttringar (-)	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-	1 404	1 404
Utgående verkligt värde	58	27 230	27 288

Taxeringsvärde	2019	2018	Skattemässigt restvärde	2019	2018
Byggnader	3 255	3 152	Byggnader	7 930	7 784
Mark	1 723	1 010	Mark	1 524	1 536
Summa	4 978	4 162	Summa	9 454	9 320

Förvaltningsfastigheter

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

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.

forts. Not 9 Förvaltningsfastigheter**Tillkommande utgifter**

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

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

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

Värderingsmetod

Det bedömda värdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har fastställts genom en intern värdering baserad på faktiska data avseende hyror och driftkostnader. För att kvalitetssäkra den interna värderingen, har den stämts av mot en extern värdering av 34 (50) objekt, motsvarande 77 (90) procent av det totala värdet.

Den externa värderingen sker enligt ett rullande schema. Skillnaden mellan den externa och interna värderingen uppgår till mindre än 2 (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 (2,0) procent det första året och 2,0 (2,0) per år för resterande år i kalkylen. Då värderingsobjekten i regel har förhållandevis långa hyreskontrakt med hyresgäster som bedöms som säkra betalare, har det bedömts vara lämpligt med differentierade kalkylräntor för driftnetton respektive restvärde i samband med beräkning av avkastningsvärdet. Med hänsyn till de säkra hyresintäkterna ligger kalkylräntan under kontraktperioden huvudsakligen mellan 5,00 (5,00) och 5,25 (5,25) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 4,50 (4,65) och 9,00 (9,70) procent beroende på var fastigheterna är belägna. Snittet på direktavkastningen uppgår till 5,42 (5,78) 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.

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

Årets hyresintäkter uppgår till 2 054 (1 956) Mkr. Framtida hyror som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella hyresavtal förfaller enligt nedan.

Förfallostruktur, Mkr	2019	2018
Inom ett år		
Fastigheter	48	44
Bostäder	3	3
Mellan ett och fem år		
Fastigheter	551	535
Senare än fem år		
Fastigheter	1 575	1 534
Summa	2 177	2 116

Löptidsanalys, Mkr	2019	2018
År 2020	48	
År 2021	180	
År 2022	160	
År 2023	120	
År 2024	47	
Senare än fem år	1 622	
Summa	2 177	

Känslighetsanalys, variabel	Förändring, procentenhet	Resultatpåverkan på årsbasis, Mkr	
		2019	2018
Hyresintäkter	+/- 1 %	17,9	17,0
Fastighetsdrift och media exklusive el	+/- 1 %	4,7	4,0
Underhållskostnader ¹	+/- 1 %	3,1	2,9
Ränta	+/- 1 %	36,5	48,6
Marknadsräntor, derivatinstrument ²	+/- 1 %	26,7	23,2
Kursförändring på köpt bostadsobligation ³	+/- 1 %	23,6	24,2
Kalkylränta ⁴	+ 0,25 %	-293	-354
Kalkylränta ⁴	- 0,25 %	302	250
Direktavkastning ⁴	+ 0,25 %	-947	-850
Direktavkastning ⁴	- 0,25 %	1 056	832

Varje variabel i tabellen ovan har testats individuellt.

1) Inkluderar aktiverat underhåll enligt IFRS.

2) Resultatpåverkan avser värdeförändring derivatinstrument.

3) Resultatpåverkan avser momentell förändring på placerade bostadsobligationer per 2019-12-31 med en nominell volym på 1 100 Mkr.

4) Resultatpåverkan avser värdeförändring förvaltningsfastigheter.

Not 10 Skatter

Redovisad i resultaträkningen	2019	2018
Aktuell skatt	152	145
Uppskjuten skattekostnad	301	257
Totalt redovisad skatt i koncernen	453	402
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	2 170	2 825
Svensk inkomstskattesats 21,4 (22) %	464	621
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Icke avdragsgilla kostnader	0	0
Justerad försäljningsintäkt	-1	0
Schablonränta periodiseringsfond	1	1
Ackumulerad uppskjuten skatt omräknad med inkomstskattesats 20,6 %	-11	-220
Summa	453	402
Redovisad i balansräkningen		
Uppskjuten skatteskuld	-3 548	-3 247
Aktuell skatteskuld	-5	1
Summa	-3 553	-3 246
Uppskjutna skattefordringar och -skulder		
Förvaltningsfastigheter	-3 227	-2 933
Finansiella anläggningstillgångar	11	10
Periodiseringsfond	-255	-243
Överavskrivningar	-77	-81
Summa	-3 548	-3 247

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

Not 11 Nyttjanderätter

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

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

För ytterligare information se not 1, Koncernen.

Not 12 Övriga materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	27	25
Inköp	1	2
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28	27
Ingående avskrivningar	21	19
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	3	2
Utgående ackumulerade avskrivningar	24	21
Utgående planenligt restvärde	4	6

Not 13 Finansiella placeringar

Derivat	2019	2018
Långfristiga placeringar		
Ränte- och valutaderivat värderade till verkligt värde i resultatet	47	20
Elderivat värderade till verkligt värde i resultatet	4	12
Summa	51	32
Kortfristiga placeringar		
Ränte- och valutaderivat värderade till verkligt värde i resultatet	-	6
Elderivat värderade till verkligt värde i resultatet	2	17
Summa	2	23
Övriga finansiella placeringar, långfristiga		
Långfristiga placeringar		
Deposition CSA-avtal	36	64
Bostadsobligationer	819	926
Andra aktier och andelar	0	0
Summa	855	990
Övriga finansiella placeringar, kortfristiga		
Bostadsobligationer	302	-
Summa	302	0

Koncernen har, för att hantera exponeringar för motpartsrisker i derivatkontrakt, ingått tilläggsavtal (Credit Support Annex) till ISDA-avtal. Dessa avtal är ömsesidiga och innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerheter i form av likvida medel för undervärden i utestående derivatkontrakt. Koncernen har per 31 december 2019 två (tre) lämnade säkerheter och en erhållen säkerhet i sådan deposition på totalt 36 (64) Mkr. Lämnade depositioner är en på 48 Mkr gentemot Nordea och en på 23 Mkr gentemot SEB och erhållen deposition är på 35 Mkr från Nomura. Placeringar har gjorts i åtta (sju) säkerställda bostadsobligationer. Per 2019-12-31 uppgick det placerade beloppet till 1 121 (926) Mkr.

Not 14 Övriga fordringar

Långfristiga fordringar	2019	2018
Mervärdesskatt för jämkning	3	6
Summa	3	6
Kortfristiga fordringar		
Vilande ingående mervärdesskatt	49	22
Övriga fordringar	1	1
Summa	50	23

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019	2018
Förutbetalda energikostnader	3	3
Övriga interimsfordringar	16	21
Summa	19	24

Not 16 Likvida medel

	2019	2018
Banktillgodohavande	1	12
Summa	1	12

Not 17 Räntebärande skulder

	2019	2018
Långfristiga skulder		
Lån	10 504	8 510
Kortfristiga skulder		
Lån	3 645	4 891
Summa	14 149	13 401

I räntebärande skulder ingår 32 Mkr avseende tillkommande leasing-skuld enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan som en Nyttjanderätt. För mer information se Not 11, Koncern.

Av koncernens respektive moderbolagets långfristiga låneskulder avser 2 517 (2 589) Mkr förfallotidpunkter senare än 5 år från balansdagen.

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

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

Upplåningen fördelar sig på följande sätt

Kategori, finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

2018	Redovisat värde	Nominellt belopp	Verkligt värde
Checkkredit	-	-	-
Depositioner enligt CSA-avtal	-	-	-
Företagscertifikat	3 041	3 040	3 043
Obligationer i fast ränta	7 399	7 405	7 697
Obligationer i rörlig ränta	2 329	2 320	2 321
Realränteobligationer	189	190	189
Obligationer i utländsk valuta	443	456	444
Summa	13 401	13 411	13 694

forts. Not 17 Räntebärande skulder**Förfallostruktur lån**

2019	Redovisat belopp	Nominellt belopp	Verkligt värde	2018	Redovisat belopp	Nominellt belopp	Verkligt värde
2019	-	-	-	2019	4 891	4 890	4 905
2020	3 888	3 888	3 895	2020	1 120	1 120	1 136
2021	1 700	1 700	1 723	2021	1 700	1 700	1 746
2022	2 351	2 350	2 373	2022	2 351	2 350	2 378
2023	1 685	1 656	1 685	2023	750	756	744
2024	1 976	1 980	2 048	2024	976	980	1 043
2025	1 000	1 000	1 028	2025	500	500	524
2026	374	375	406	2026	374	375	400
2027	-	-	-	2027	-	-	-
2028	-	-	-	2028	-	-	-
2029	-	-	-	2029	-	-	-
2030 och senare	1 143	1 140	1 327	2030 och senare	739	740	818
Summa	14 117	14 089	14 485	Summa	13 401	13 411	13 694

Koncernens finansiering i utländsk valuta per balansdagen

2019					
Valuta	Nominellt	Ränta %	Ränta % i SEK	Nominellt belopp i SEK	Redovisat belopp i SEK
USD	25 000 000	2,56	0,57	227 790 000	234 230 000
USD	25 000 000	2,59	0,60	227 790 000	234 230 000

2018					
Valuta	Nominellt	Ränta %	Ränta % i SEK	Nominellt belopp i SEK	Redovisat belopp i SEK
USD	25 000 000	2,56	0,34	227 790 000	221 675 000
USD	25 000 000	2,59	0,37	227 790 000	221 675 000

Väsentliga avtalsvillkor

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

Säkringsredovisning

Ingen säkringsredovisning tillämpas i koncernen.

Valutafördelning

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

Tabellen "Koncernens finansiering i utländsk valuta per balansdagen" visar utländsk valuta per balansdagen efter ursprungsvaluta och efter hänsyn till räntevalutaswapavtal. Valutalån omräknas till kurs i redovisningen och valutaförändringen 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 emottagit en säkerhet och lämnat två per 2019-12-31. Se not 13, Koncernen.

Not 18 Övriga skulder

Övriga skulder	2019	2018
Förskott kunder	0	0
Mervärdesskatt	105	109
Övriga skulder	3	2
Summa	108	111

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019	2018
Förutbetalade hyresintäkter	541	525
Upplupna energikostnader	6	14
Upplupna räntekostnader	37	37
Upplupna sociala avgifter	2	2
Upplupen semesterlön	10	9
Upplupen löneskatt	3	3
Övriga poster	8	11
Summa	607	601

Not 20 Finansiella risker och finanspolicy

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

För ytterligare information rörande finansiella risker se även sid 48.

Finansverksamhet

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

Rating

Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's (S&P) har 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. 2019-12-17 bekräftade S&P ratingklassen AA+. När S&P bedömer Specialfastigheters stand-alone kreditvärdighet, företagets förmåga att stå på egna ben utan svenska staten som ägare, erhålls kreditbetyget AA-.

Ränterisker

Ränterisken är risken för att räntekostnaden för existerande och framtida finansiering påverkas negativt av förändrat ränteläge. Specialfastigheters ränteeponering regleras genom att andelen ränteförfall inom 12 månader begränsas till att maximalt utgöra 70 procent av låneportföljens netto. Den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga i intervallet 1–5 år. Vid bokslutstillfället var den genomsnittliga räntebindningstiden 4,0 (3,2) år. Räntebindningstiden visar hur snabbt en ränteförändring får genomslag i form av ökade lånekostnader. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att erhålla en över tiden låg räntekostnad samtidigt som ränteprofilen anpassas mot underliggande affärsmöjligheter.

Den 31 december 2019 var portföljens medelränta för lån och derivat 0,90 (0,85) procent. För att skydda delar av resultaträkningen, som är inflationsberoende (hyresintäkter och kostnader för drift och underhåll), har realräntelån för 190 (190) Mkr emitterats.

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

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

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att en befintlig finansiering inte kan ersättas med en ny eller till en ovanligt hög kostnad. För Specialfastigheter inkluderas även risken att inte erhålla ny finansiering, till exempel i samband med större förvärv. I syfte att begränsa finansieringsrisken eftersträvar Specialfastigheter krediter med lång löptid och en jämn förfallostruktur av emitterade certifikat och obligationer. För att ytterligare begränsa finansieringsrisken finns garanterade kreditlöften och kontokrediter om totalt 5 550 (5 550) Mkr. På balansdagen fanns garanterade outnyttjade kreditlöften och likvida medel på 5 307 (5 562) Mkr som täcker refinansieringsrisken för de närmaste 28 (18) månadernas förfall.

Inga speciella åtaganden finns i kreditlöftena utöver ägarklausul och informationsåtagande. Tre kreditlöften om totalt 2 500 Mkr ökar marginalen på utnyttjade lån ur faciliteten om bolagets rating understiger AA-. Förfallen på de finansiella skulderna har spridits över tiden för att begränsa refinansieringsrisken. Kapitalbindningstiden 2019-12-31 var 4,6 (3,8) år. Med hänsyn tagen till garanterade outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 5,4 (4,8) år.

Under året har vi ökat investeringen i bostadsobligationer med 200 Mkr till ett totalt nominellt belopp på 1 100 (900) Mkr med medellång löptid, dessa placeringar används som säkerhet för upptagande av repolån.

Företagets finansiella nominella skuldbelopp brutto uppgick vid årsskiftet till 14 089 (13 411) 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 långgivarnas ställning. Klausulen innebär att långgivare har rätt att förtidsinlösa lån om statens ägarandel skulle understiga 100 procent.

Tabell om "Likviditetsrisk" på sid 94 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 åtaganden som presenteras i tabellen. Kreditrisken avseende hyresintäkterna bedöms vara låg.

Kreditrisk och motpartsrisk i finansiell verksamhet

Med finansiell kreditrisk avses främst motpartsrisk i samband med fordringar på banker och andra motparter. Risken uppstår vid handel med derivatinstrument eller placeringar av likvida medel. 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 53 (55) Mkr per 2019-12-31, detta motsvarar företagets sammanlagda fordran på realiserade derivat med positiva värden.

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

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

forts. Not 20 Finansiella risker och finanspolicy

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

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

Finansiella poster som förfallit till betalning vid bokslutstillfället, Mkr

	2019	2018
Finansiella tillgångar	389	91
Finansiella skulder	2	2

Nedskrivning har skett per balansdagen med 0 (0) Mkr. 0 (1) Mkr av kundfordringarna är inte inbetalade per 2020-01-31. Leverantörsskuld på 0 (1) Mkr är inte betalade under januari månad.

Kreditriskbetyg finansiella tillgångar, Mkr

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

Valutarisk

Upplåning utanför den svenska marknaden i utländsk valuta sker om det ur totalkostnads- eller diversifieringssyfte är fördelaktigt. Exponeringar i utländsk valuta ska kurssäkras om motvärdet överstiger 5 Mkr. Med användning av kurssäkring avses användningen av finansiella derivat eller matchning mellan tillgångar och skulder. Eftersom koncernens verksamhet uteslutande är denominerade i svenska kronor

har all valutarisk i samband med finansiering i utländsk valuta eliminerats genom valutaderivat. Även då finansiella elderivat ingås uppstår valutaexponering, kurssäkring av dessa har gjorts med hjälp av valuta-derivat. Effekterna av den orealiserade värdeförändringen redovisas under "Värdeförändringar finansiella instrument orealiserade" i resultaträkningen medan omräkning av lån i utländsk valuta till balansdagens kurs redovisas i finansnettot.

Tabellen nedan visar upplåning och kurssäkring i utländsk valuta.

Nominella belopp (SEK) per affärsdag

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

2018			
Ursprunglig valuta	Lån	Derivat	Summa
USD	456,0	-456,0	0

Elprisk

Med elprisk 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 elpriskrisken för den beräknade elförbrukningen köper företaget prissäkringskontrakt i form av elterminer. Förvaltningen sker löpande genom analys av elmarknad och egen portfölj. Prissäkringar görs i delposter för att minska risken att göra stora prissäkringar i dyra lägen. På detta sätt ökar den säkrade andelen i takt med att förbrukningstillfället närmar sig. Vid tidpunkten då budgetpris ska ges för kommande året är stor del prissäkrad.

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

Derivatinstrument

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

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

Finansiella instrument värderade till verkligt värde

Verkligt värde på finansiella instrument kan bestämmas på olika sätt.

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

Tabellen på sid 95 beskriver hur verkligt värde har bestämts för bolagets finansiella instrument.

forts. Not 20 Finansiella risker och finanspolicy**Finansiella instrument – värderat enligt verkligt värde**

2019	Priser noterade på en aktiv marknad (Nivå 1)	Värdering baserad på observerbar data (Nivå 2)	Värdering baserad på annat än observerbar data (Nivå 3)	Summa
Ränteswap	-	-61	-	-61
Valutaswap	-	18	-	18
Elterminer	3	-	-	3
Netto	3	-43	-	-40

2018	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	-	-50	-	-50
Valutaswap	-	-23	-	-23
Elterminer	28	-	-	28
Netto	28	-73	-	-45

Lånefaciliteter

	Låneram		Utnyttjat	
	2019	2018	2019	2018
Deposition enligt CSA	-	-	-36	-64
Koncernkontokredit	800	800	243	-12
Garanterade kreditlöften	4 750	4 750	-	-
Företagscertifikat	5 000	5 000	2 525	3 040
MTN-program	13 000	13 000	10 675	9 725
Private Placements	956	956	646	646
Repolån	1 100	900	-	-
Placeringar	-1 100	-900	-1 100	-900
Summa	24 506	24 506	12 953	12 435

Likviditetsrisk, avtalade odiskonterade kassaflöden

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

2018	Lån	Derivat inflöden	Derivat utflöden	Derivat totalt	Leverantörsskulder
Mindre än 3 månader	-1 663	0	-4	-4	-169
Mellan 3 och 12 månader	-3 359	28	-16	12	-
Mellan 1 och 3 år	-5 458	56	-59	-3	-
Mellan 3 och 5 år	-2 368	24	-28	-4	-
Summa	-12 848	108	-107	1	-169

Exponeringen för motpartsrisker fördelade på olika ratingkategorier

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

Institut med lång rating, 2018	Fordran	Skuld	Erhållna/lämnade säkerheter	Nettoexponering
AA-	20	-57	33	-4
A+	6	-19	11	-2
A	-	-23	20	-3
BBB+	-	-	-	-
Elderivat	29	-1	-	28
Summa	55	-100	64	19

forts. Not 20 Finansiella risker och finanspolicy

Säkrad andel av kommande elförbrukning

2019					2018				
År	GWh	Minigräns	Maxgräns	Andel	År	GWh	Minigräns	Maxgräns	Andel
2020	102	70 %	100 %	75 %	2019	102	70%	100%	78%
2021	102	40 %	100 %	60 %	2020	102	40%	100%	45%
2022	102	20 %	100 %	35 %	2021	102	20%	100%	45%
2023	102	0 %	100 %	15 %	2022	102	0%	100%	20%

Förfallostruktur för elderivat

2019			2018		
År	GWh	Marknadsvärde	År	GWh	Marknadsvärde
2020	76	0	2019	79	16
2021	61	3	2020	46	7
2022	36	0	2021	46	5
2023	15	0	2022	20	0
2024	0	-	2023	0	-
Summa	188	3	Summa	191	28

Derivatportföljens marknadsvärde

	2019			2018		
	Nominellt värde	Positivt värde	Negativt värde	Nominellt värde	Positivt värde	Negativt värde
Räntevalutaswap	456	28	10	456	0	23
Ränteswap	1 549	18	79	1 797	26	76
Eltermin	-	7	4	-	29	1
Totalt	2 005	53	93	2 253	55	100

Känslighetsanalys

Förändring	Förändring på resultaträkning före skatt	Förändring på eget kapital efter skatt
Finansnettoförändring om marknadsräntan ökar med 1 %, årskostnadsförändring	Resultatet minskar med 36 (49) Mkr	Eget kapital minskar med 29 (39) Mkr
Värdetförändring för finansiella derivat om marknadsräntan ökar med 1 %	Resultatet ökar med 27 (23) Mkr	Eget kapital ökar med 21 (18) 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	
	2019	2018	2019	2018
2019	-	5 713 ¹	-	4 828 ¹
2020	4 238 ^{1,2}	399 ²	3 549 ^{1,2}	799 ²
2021	1 700 ²	1 696 ²	1 394 ²	1 390 ²
2022	1 847 ²	1 846 ²	2 145 ²	2 145 ²
2023	710 ²	186 ²	1 377 ²	648 ²
2024	1 847	846	1 977 ²	976
2025	1 000	500	1 000	500
2026	374	374	374	374
2027	-	-	-	-
2028	-	-	-	-
2029	-	-	-	-
2030 och senare	1 243	839	1 143	739
Summa	12 959	12 399	12 959	12 399

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

2) Inkluderar placeringar i bostadsobligationer.

forts. Not 20 Finansiella risker och finanspolicy

Redovisat värde per kategori

	2019		2018	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i resultatet				
Räntederivat	18	18	26	26
Valutaderivat	28	28	-	-
Elderivat	7	7	29	29
Bostadsobligationer	1 121	1 121	926	926
Aktier och andelar	0	0	0	0
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Kundfordringar	458	458 ¹	153	153 ¹
Deposition enligt CSA-avtal	71	71 ¹	64	64 ¹
Upplupna ränteutgifter	-	-	-	-
Likvida medel	1	1	12	12
Finansiella skulder värderade till verkligt värde i resultatet				
Räntederivat	79	79	76	76
Valutaderivat	10	10	23	23
Elderivat	4	4	1	1
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Företagscertifikat	2 525	2 525	3 041	3 043 ²
Obligationer i fast ränta	8 751	9 119	7 399	7 697 ²
Obligationer i rörlig ränta	1 936	1 921	2 329	2 321 ²
Realränteb obligationer	193	193	189	189 ²
Obligationer i utländsk valuta	469	484	443	444 ²
Leverantörsskulder	213	213	169	169 ¹
Deposition enligt CSA-avtal	35	35	-	-
Upplupna räntekostnader	37	37	37	37 ¹

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

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

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

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

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

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

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

Belopp som omfattas av ramavtal för nettning eller liknande avtal ¹						
2018	Bruttobelopp	Kvittade belopp	Nettobelopp i balansräkningen	Finansiella instrument	Finansiell säkerhet, erhållen/lämnad	Nettobelopp
Derivat tillgångar	55	-	55	-55	-	-
Derivatskulder	-100	-	-100	55	64	19
Totalt	-45	-	-45	-	64	19

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 20 Finansiella risker och finanspolicy**Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	Kassaflödespåverkande förändringar		Ej kassaflödespåverkande förändringar			
	Utgående balans 2018	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Effekt av ändrad valutakurs	Förändring i verkligt värde	Kursförändring	Utgående balans 2019
Räntebärande skulder	13 401	690	25	-	1	14 117
Icke räntebärande skulder	111	-3	-	-	-	108
Ränte- och valutaswappar, verkligt värdesäkring	99	0	-25	15	-	89
Elterminer, verkligt värdesäkring	1	-	-	3	-	4
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	13 612	687	0	18	1	14 318

	Kassaflödespåverkande förändringar		Ej kassaflödespåverkande förändringar			
	Utgående balans 2017	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Effekt av ändrad valutakurs	Förändring i verkligt värde	Kursförändring	Utgående balans 2018
Räntebärande skulder	13 781	-414	35	-	-1	13 401
Icke räntebärande skulder	107	4	-	-	-	111
Ränte- och valutaswappar, verkligt värdesäkring	145	0	-35	-11	-	99
Elterminer, verkligt värdesäkring	2	-	-	-1	-	1
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	14 035	-410	0	-12	-1	13 612

Not 21 Närstående**Transaktioner med närstående**

	Koncernen IFRS		Moderbolaget ÅRL	
	2019	2018	2019	2018
Intäkter inom koncern	-	-	9	7
Kostnader inom koncern	-	-	-	-
Kortfristig fordran inom koncern	-	-	5	5
Långfristig fordran inom koncern	-	-	564	596
Kortfristig skuld inom koncern under pågående likvidation	-	-	-	-259

Transaktioner med aktieägare

	Koncernen IFRS		Moderbolaget ÅRL	
	2019	2018	2019	2018
Utdelning	-	-	555	560

Inga förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar inom koncernen.

Det finns inga andra mellanhavanden med ägaren staten än sådana som stadgas enligt lag. Moderbolaget Specialfastigheter Sverige AB, organisationsnummer 556537-5945 har en närstående relation med

sina dotterföretag, se not 15, Moderbolaget. Beträffande styrelsens, vd:s och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och förpliktelser som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal angående avgångsvederlag, se not 7, Koncernen.

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019	2018
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 23 Händelser efter balansdagen

Covid-19 pågår och vi kan i dagsläget inte bedöma de framtida konsekvenserna. Men utifrån de typer av hyresgäster och den finansiering vi har bedömer vi idag inga större risker.

Moderbolaget – Resultaträkning, Mkr

	Not	Helår 2019	Helår 2018
Hysesintäkter		1 948	1 857
Övriga intäkter	2	203	172
Nettoomsättning		2 151	2 029
Driftkostnader	3	-609	-531
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter		-728	-672
Bruttoresultat		814	826
Central administration	4, 5	-56	-61
Resultat fastighetsförsäljningar	6	11	1
Rörelseresultat	7	769	766
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	44	58
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-196	-152
Resultat efter finansiella poster		617	672
Bokslutsdispositioner	9	-35	-59
Skatt på årets resultat	10	-126	-87
Årets resultat	11	456	526
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		456	526

Moderbolaget – Rapport över totalresultat, Mkr

	Helår 2019	Helår 2018
Årets resultat	456	526
Summa övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	-	-
Summa totalresultat för året	456	526
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	456	526

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

Moderbolaget – Balansräkning, Mkr

	Not	2019	2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12, 13	15 447	15 198
Maskiner och inventarier	14	4	6
Finansiella anläggningstillgångar	15	2 166	2 316
Summa anläggningstillgångar		17 617	17 520
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar			
Skattefordran	10	-	5
Kortfristiga placeringar	16	304	23
Kortfristiga fordringar	17	55	27
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	18	23
Kassa och bank	19	1	12
Summa omsättningstillgångar		817	236
Summa tillgångar		18 434	17 756
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		354	124
Årets resultat		456	526
Summa fritt eget kapital		810	650
Summa eget kapital		1 052	892
Obeskattade reserver	20	1 574	1 539
Skulder			
Räntebärande skulder			
Gröna obligationer	21	1 246	1 244
Övriga låneskulder	21	12 871	12 416
Icke räntebärande skulder			
Skatteskuld	10	7	-
Övriga skulder	22	402	371
Uppskjutna skatteskulder	10	706	724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	576	570
Summa skulder		15 808	15 325
Summa eget kapital och skulder		18 434	17 756

Moderbolaget – Förändringar av eget kapital, Mkr

Hänförligt till moderföretagets aktieägare

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital	
2019	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserade vinstmedel	
Ingående balans 1 januari 2019	200	42	650	892
Totalresultat				
Tillskjutet kapital från dotterbolag			259	259
Årets resultat	-	-	456	456
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa	200	42	1 365	1 607
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-555	-555
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-555	-555
Utgående balans 31 december 2019	200	42	810	1 052

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital	
2018	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserade vinstmedel	
Ingående balans 1 januari 2018	200	42	684	926
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	526	526
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa	200	42	1 210	1 452
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-560	-560
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-560	-560
Utgående balans 31 december 2018	200	42	650	892

Moderbolaget – Kassaflödesanalys, Mkr

	Helår 2019	Helår 2018
Löpande verksamheten		
Bruttoresultat	814	826
Central administration	-56	-61
Finansnetto	-152	-94
Återläggning värdeförändring finansiella placeringar	-5	-45
Återläggning kursförändring	37	32
Återläggning avskrivningar	738	674
Betald inkomstskatt	-132	-166
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 244	1 166
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av fordringar	-312	-2
Förändring av övriga kortfristiga skulder	44	46
Summa förändring av rörelsekapital	-268	44
Kassaflöde från den löpande verksamheten	976	1 210
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-58
Investering i förvaltningsfastigheter	-970	-1 015
Avyttring av förvaltningsfastigheter	26	1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	-2
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-945	-1 074
Finansieringsverksamheten		
Placering bostadsobligationer	-206	116
Upptagna lån	18 201	17 041
Amortering av lån	-17 482	-17 186
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-555	-560
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-42	-589
Årets kassaflöde	-11	-453
Likvida medel vid årets början	12	465
Likvida medel vid årets slut	1	12
Räntor		
Erhållna räntor	19	9
Erlagda räntor	123	100

Not 1 Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL och Tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskal.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridisk person. Även av Rådet för finansiell rapportering 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 standarder och tolkningar som är trätt i kraft under 2019 har haft begränsad påverkan på de finansiella rapporterna.

Räntekostnader i juridisk person

Från år 2019 aktiveras inte längre räntor och andra låneutgifter i anskaffningsvärdet för tillgångar till följd av ändringar i Inkomstskattelagen. Enligt ändringsbeslut från Rådet för finansiell rapportering kostnadsförs inga aktiverade värden retroaktivt. Principändringen avser enbart juridisk person och påverkar inte koncernredovisningen.

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. 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.

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 2019 har ingen nedskrivning gjorts. Moderbolagets fastighetsbestånd per 2019-12-31 har värderats till 27 354 (25 651) 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

Enligt undantaget i RFR 2 avseende leasade tillgångar tillämpar inte moderbolaget IFRS 16. Samtliga leasingavgifter kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandeperioden, vilket kan skilja sig åt från vad som de facto erlagts som leasingavgift under året.

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 2019 har inga koncernbidrag lämnats.

IFRS 9 – Moderbolaget

Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar.

Finansiell riskhantering

För ytterligare information se not 6, 13, 17 och 20 i Koncernen.

Not 2 Övriga intäkter

	2019	2018
Utfakturerade energi- och bränslekostnader	73	67
Utfakturerade tjänster	121	93
Utfakturerade tjänster inom koncern	9	7
Erhållna skadestånd	0	5
Övrigt	0	0
Summa	203	172

Not 3 Driftkostnader

	2019	2018
Energi, bränsle och vatten	147	142
Fastighetsdrift	332	262
Fastighetsskatt	48	40
Underhåll	82	87
Summa	609	531

Not 4 Central administration

	2019	2018
Personal- och övriga kostnader	53	59
Avskrivningar maskiner och inventarier	3	2
Summa	56	61

Not 5 Ersättning till revisorer

Se not 5, Koncernen.

Not 6 Resultat fastighetsförsäljningar

	2019	2018
Försäljningsintäkter, sålda fastigheter	26	3
Bokfört värde, sålda fastigheter	-15	-2
Försäljningskostnader	0	0
Summa	11	1

Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Se not 7, Koncernen.

Not 8 Finansnetto

	2019	2018
Ränteintäkter koncernbolag	5	5
Ränteintäkter bostadsobligationer	13	3
Övriga ränteintäkter	1	1
Kursvinst placeringar	-	2
Värdeförändringar vid omvärdering av finansiella derivat	25	47
Finansiella intäkter	44	58
Räntekostnader obligationslån	117	111
Övriga räntekostnader	7	-9
Kursförlust placeringar	36	34
Övriga finansiella kostnader	16	16
Aktivering av ränta pågående projekt	-	-2
Värdeförändringar vid omvärdering av finansiella derivat	20	2
Finansiella kostnader	196	152
Finansnetto	152	94

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2019	2018
Skilnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan:		
Maskiner och inventarier	-13	0
Avsättning till periodiseringsfond	225	209
Återföring av periodiseringsfond	-177	-150
Summa	35	59

Not 10 Skatter

Redovisad i resultaträkningen	2019	2018
Aktuell skattekostnad	144	138
Uppskjuten skattekostnad	-18	-51
Totalt redovisad skatt	126	87
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	582	613
Svensk inkomstskattesats 21,4 (22) %	125	135
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Icke avdragsgilla kostnader	0	0
Justerad försäljningsintäkt	0	0
Schablonränta periodiseringsfond	1	1
Akkumulerad uppskjuten skatt omräknad med inkomstskattesats 20,6 %	-	-49
	126	87
Redovisad i balansräkningen		
Skulder		
Uppskjuten skatteskuld	-706	-724
Aktuell skattefordran/skuld	-7	5
Summa	-713	-719
Uppskjutna skattefordringar och -skulder		
Finansiella anläggningstillgångar	11	10
Aktiverat underhåll	-195	-163
Fastighetsavskrivning, uppskrivning	-522	-571
Summa	-706	-724

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

Not 11 Vinstdisposition och utdelning

Utdelningen som utbetalades till aktieägaren i april 2019 uppgick till 555 000 000 (560 000 000) kronor, vilket är en ordinarie utdelning enligt utdelningspolicyen. Utdelningen per aktie uppgick till 277,50 (280) kronor. Avseende årets utdelning föreslår styrelsen att en utdelning på 285,00 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 570 000 000 kronor.

Fritt eget kapital i moderbolaget är:

Balanserat resultat	353 851 557
Årets resultat	456 264 319
Summa	810 115 876

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägaren utdelas	570 000 000
I ny räkning balanseras	240 115 876
Summa	810 115 876

Not 12 Byggnader, byggnadsinventarier, mark, markanläggningar, markinventarier

Byggnader	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	13 288	12 617
Inköp	-	4
Färdigställda projekt	475	477
Aktiverat underhåll	146	191
Försäljningar och utrangeringar	-33	-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 876	13 288
Ingående avskrivningar	5 072	4 663
Försäljningar och utrangeringar	-25	-1
Årets avskrivningar	465	410
Utgående ackumulerade avskrivningar	5 512	5 072
Ingående uppskrivningar	4 274	4 274
Årets uppskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 274	4 274
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	599	467
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	132	132
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	731	599
Ingående nedskrivningar	94	94
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	94	94
Utgående planenligt restvärde	11 813	11 797
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	3 103	3 000
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 160	881
Färdigställda projekt	52	279
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 212	1 160
Ingående avskrivningar	734	639
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar	95	95
Utgående ackumulerade avskrivningar	829	734
Utgående planenligt restvärde	383	426

Mark	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	1 428	1 371
Inköp	-	57
Försäljningar och utrangeringar	-11	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 417	1 428
Utgående planenligt restvärde	1 417	1 428
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	1 690	977
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	355	292
Färdigställda projekt	26	63
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	381	355
Ingående avskrivningar	155	139
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar	18	16
Utgående ackumulerade avskrivningar	173	155
Utgående planenligt restvärde	208	200
Markinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	399	353
Färdigställda projekt	16	46
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	415	399
Ingående avskrivningar	170	151
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar	19	19
Utgående ackumulerade avskrivningar	189	170
Utgående planenligt restvärde	226	229
Totalt		
Ingående anskaffningsvärde	16 630	15 514
Inköp	-	61
Färdigställda projekt	569	865
Aktiverat underhåll	146	191
Försäljningar och utrangeringar	-33	-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 312	16 630
Ingående avskrivningar	6 131	5 592
Försäljningar och utrangeringar	-25	-1
Årets avskrivningar	597	540
Utgående ackumulerade avskrivningar	6 703	6 131
Ingående uppskrivningar	4 274	4 274
Årets uppskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 274	4 274
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	599	467
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	132	132
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	731	599
Ingående nedskrivningar	94	94
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	94	94
Utgående planenligt restvärde	14 047	14 080
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	4 793	3 977
Verkligt värde fastigheter i Sverige	27 354	25 651

För ytterligare information kring värderingsprinciper se Not 1
Koncernens redovisningsprinciper.

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2019	2018
Ingående balans	1 118	1 365
Årets nedlagda kostnader	997	809
Aktiverat underhåll	-146	-191
Färdigställda projekt	-569	-865
Utgående balans	1 400	1 118

Not 14 Maskiner och inventarier

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	27	25
Inköp	1	2
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28	27
Ingående avskrivningar	21	19
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	3	2
Utgående ackumulerade avskrivningar	24	21
Utgående planenligt restvärde	4	6

Not 15 Finansiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Aktier i dotterbolag	692	692
Övriga andelar	1	0
Fordringar hos dotterbolag	565	596
Derivat värderade till verkligt värde i resultatet	51	32
Deposition CSA-avtal	35	64
Bostadsobligationer	819	926
Mervärdesskatt för jämkning	3	6
Summa	2 166	2 316

Aktier i dotterbolag 2019

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde, Tkr
Specialfastigheter Lejonet 11 AB	100 %	100 %	500	294 402
Specialfastigheter F-öarna 6 AB	100 %	100 %	1 000	281 609
Specialfastigheter Gärdet AB	100 %	100 %	50 000	116 131
Västrik Fastighets AB (bolaget vilande)	100 %	100 %	500	50
Redovisat värde aktier i dotterbolag 2019				692 192

Aktier i dotterbolag 2018

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 (likvidationsprocess pågår)	100 %	100 %	500	50
Västrik Fastighets AB (bolaget vilande)	100 %	100 %	500	50
Redovisat värde aktier i dotterbolag 2018				692 242

forts. Not 15 Finansiella anläggningstillgångar**Aktier indirekt ägda dotterbolag 2019**

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde, Tkr
<i>Ägda av Västrike Fastighets AB</i>				
Västrike 2 Fastighets AB (bolaget vilande)	100 %	100 %	500	50
Säkerhetsfastigheter Sverige AB (bolaget vilande)	100 %	100 %	500	50
Redovisat värde aktier i dotterbolag 2019				100

Aktier indirekt ägda dotterbolag 2018

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde, Tkr
<i>Ägda av Västrike Fastighets AB</i>				
Västrike 2 Fastighets AB (bolaget vilande)	100 %	100 %	500	50
Säkerhetsfastigheter Sverige AB (bolaget vilande)	100 %	100 %	500	50
Redovisat värde aktier i dotterbolag 2018				100

Uppgifter om organisationsnummer och säte 2019

Dotterbolag	Org nr	Säte
Specialfastigheter Lejonet AB	559077-3015	Linköping
Specialfastigheter F-öarna 6 AB	556661-1447	Linköping
Specialfastigheter Gärdet AB	556910-1370	Linköping
Västrike Fastighets AB (bolaget vilande)	556963-5187	Linköping

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Säte
Västrike 2 Fastighets AB (bolaget vilande)	556963-5179	Linköping
Säkerhetsfastigheter Sverige AB (bolaget vilande)	556963-5161	Linköping

Likviderat dotterbolag	Org nr	Säte
Nordrike Fastighets AB	556832-2290	Linköping

Not 16 Kortfristiga placeringar

	2019	2018
Derivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	2	23
Bostadsobligationer	302	-
Summa	304	23

Not 17 Kortfristiga fordringar

	2019	2018
Forordningar koncernbolag	5	5
Vilande ingående mervärdesskatt	49	22
Övriga fordringar	1	0
Summa	55	27

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019	2018
Förutbetalda energikostnader	3	3
Övriga interimfordringar	15	20
Summa	18	23

Not 19 Likvida medel

	2019	2018
Banktillgodohavande	1	12
Summa	1	12

Not 20 Obeskattade reserver

	2019	2018
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	377	391
Periodiseringsfond	1 197	1 148
Summa	1 574	1 539

Not 21 Räntebärande skulder

Se not 17, Koncernen.

Not 22 Övriga skulder

	2019	2018
Förskott kunder	0	0
Leverantörsskulder	208	164
Derivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	94	100
Mervärdesskatt	98	104
Övriga skulder	2	3
Summa icke räntebärande skulder	402	371

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019	2018
Förutbetalade hyresintäkter	511	496
Upplupna energikostnader	6	13
Upplupna räntekostnader	37	37
Upplupna sociala avgifter	3	2
Upplupen semesterlön	10	9
Upplupen löneskatt	3	3
Övriga poster	6	10
Summa	576	570

Not 24 Närstående

Se not 21, Koncernen.

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019	2018
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 26 Händelser efter balansdagen

Covid-19 pågår och vi kan i dagsläget inte bedöma de framtida konsekvenserna. Men utifrån de typer av hyresgäster och den finansiering vi har bedömer vi idag inga större risker.

Styrelsens intygande

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

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

Styrelsen i sin helhet bekräftar dessutom, utifrån sin bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Hållbarhetsrapporten har upprättats enligt årsredovisningslagen.
- Hållbarhetsrapporten innehåller inga väsentliga felaktiga uppgifter, inga väsentliga uppgifter har utelämnats och alla uppgifter är förenliga med innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Stockholm 23 mars 2020

Eva Landén
Styrelseordförande

Åsa Hedenberg
Verkställande direktör

Carin Götblad
Styrelseledamot

Mikael Lundström
Styrelseledamot

Pierre Olofsson
Styrelseledamot

Erik Tranaeus
Styrelseledamot

Maj-Charlotte Wallin
Styrelseledamot

Åsa Wirén
Styrelseledamot

Tomas Edström
Arbetstagarrepresentant

Erik Ydreborg
Arbetstagarrepresentant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 mars 2020
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 2019 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 61–67 respektive 50–57. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6–108 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 2019 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 2019 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 61–67 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 2019 till 29 037 Mkr och värdeförändringarna till 1 749 Mkr. De orealiserade värdeförändringarna var 746 Mkr och de realiserade värdeförändringarna uppgick till 1 003 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 2019 har 77 % av marknadsvärdena motsvarande 34 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 direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. 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, 50–58 och 113–122. 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. Risker 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.

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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så

att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61–67 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 jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. 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 revisionssed 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 12 april 2019 och har varit bolagets revisor sedan 19 april 2012.

Stockholm den 23 mars 2020
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Fastighetsbestånd

Specialfastigheter äger och förvaltar totalt 175 (176) fastigheter fördelade på 98 (99) förvaltningsenheter och tre affärsområden.

	Antal byggnader	Tomt areal, kvm	Ägd LOA, kvm
Affärsområde Kriminalvård	510	8 422 273	402 523
Affärsområde Försvar och rättsväsende	29	523 825	417 365
Affärsområde Institutionsvård och övriga specialverksamheter	578	8 063 460	268 175
Summa Total:	1 117	17 009 558	1 088 062

Affärsområde Kriminalvård

	Fastighetsbeteckning	Ort	Kommun	Antal byggnader	Tomtareal, kvm	Ägd LOA, kvm
Halldalen	HALL 4:14, 4:3, 4:5	Södertälje	SÖDERTÄLJE	36	635 882	8 496
Asptuna	LINDHOV 15:19, 15:3	Norsborg	BOTKYRKA	18	125 582	4 828
Beateberg	KASSETTEN 1, VÄSTRA SKOGÅS 1:5	Trångsund	HUDDINGE	4	26 584	3 954
Borås	PROVAREN 2	Borås	BORÅS	7	55 720	5 558
Brinkeberg	RESTAD 3:13	Vänersborg	VÄNERSBORG	3	48 049	7 412
Fosie	FORN LÄMNINGEN 1	Malmö	MALMÖ	3	33 109	7 661
Färingsö	SVARTSJÖ 1:59	Svartsjö	EKERÖ	8	47 559	4 912
Gruvberget	GRUVBERGET 1:4-29, 1:31-34, 1:36-40, 2:1, 3:1, 5:2	Åmotsbruk	BOLLNÄS	32	106 054	4 511
Gävle	KÄLLÖ 46:1	Gävle	GÄVLE	5	40 113	7 805
Hall	HALL 4:15	Södertälje	SÖDERTÄLJE	16	588 803	27 803
Halmstad	EKETÅNGA 4:5	Halmstad	HALMSTAD	5	42 579	5 457
Haparanda	BOJAN 2	Haparanda	HAPARANDA	5	21 631	3 075
Helsingborg	KAVALLERISTEN 10	Helsingborg	HELSINGBORG	8	31 077	4 645
Hinseberg	HINSEBERG 1:8	Frövi	LINDESBERG	20	372 932	11 530
Huddinge	ROTORN 3	Huddinge	HUDDINGE	1	8 016	8 970
Hällby	TUMBO-BERGA 1:3, 1:5	Kvicksund	ESKILSTUNA	20	258 596	8 986
Högsbo	HÖGSBO 31:1	Västra Frölunda	GÖTEBORG	7	35 588	7 445
Kalmar	RAVELINEN 1	Kalmar	KALMAR	3	4 857	2 993
Karlskoga	SURPUSSEN 1	Karlskoga	KARLSKOGA	8	79 485	5 828
Kristianstad Vä	VÅ 147:3	Kristianstad	KRISTIANSTAD	6	43 019	7 068
Kumla	LÖVSÅNGAREN 1, 2	Kumla	KUMLA	31	520 310	47 019
Ljustadalen	FILLA 8:5	Sundsbruk	SUNDSVALL	4	37 555	1 371
Luleå	PORSÖN 1:401	Luleå	LULEÅ	4	27 085	3 738
Mariefred	GRIPSHOLM 4:4	Mariefred	STRÄNGNÄS	18	150 080	8 604
Norrtälje	SKOGEN 1	Norrtälje	NORRTÄLJE	16	191 228	18 581
Nya Saltvik	SALTVIK 2:64	Härnösand	HÄRNÖSAND	10	295 597	23 911
Nyköping	MODELLEN 1	Nyköping	NYKÖPING	3	23 144	6 464
Rödjan	MARIEHOLM 1:8	Mariestad	MARIESTAD	20	323 753	5 436

Affärsområde Kriminalvård, forts.

	Fastighetsbeteckning	Ort	Kommun	Antal byggnader	Tomtareal, kvm	Ägd LOA, kvm
Sagsjön	ANNESTORP 4:74	Lindome	MÖLNDAL	9	60 000	3 639
Skenäs	SKENÄS 1:19	Vikbolandet	NORRKÖPING	18	1 637 649	7 350
Skogome	SKOGOME 2:2	Hisings Backa	GÖTEBORG	14	275 307	12 926
Skänninge	ÖSTANÅ 6	Skänninge	MJÖLBY	14	146 508	16 371
Storboda	ROSERSBERG 2:7	Rosersberg	SIGTUNA	6	88 466	6 536
Svartsjö	SVARTSJÖ 1:60	Svartsjö	EKERÖ	9	47 688	4 733
Svartsjö Bostäder	SVARTSJÖ 1:60, DEL AV	Svartsjö	EKERÖ	7	7 000	909
Sörbyn	SÖRBYN 9:2	Hörnefors	UMEÅ	22	861 265	8 770
Tidaholm	RAMSTORP 4:10	Tidaholm	TIDAHOLM	17	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	10 489
Täby	RÖNNINGE 3:4	Täby	TÄBY	3	25 288	4 286
Umeå	TEGLET 1	Umeå	UMEÅ	4	38 034	4 039
Ystad	TERMOSTATEN 1	Ystad	YSTAD	7	59 550	8 198
Åby	FUNBO-ÅBY 9:1	Uppsala	UPPSALA	25	134 363	5 026
Österåker	PRÄSTGÅRDEN 1:11	Åkersberga	ÖSTERÅKER	8	405 000	16 372
Summa Kriminalvård				510	8 422 273	402 523

Affärsområde Försvar och rättsväsende

	Fastighetsbeteckning	Ort	Kommun	Antal byggnader	Tomtareal, kvm	Ägd LOA, kvm
Bergnäset Luleå	BERGNÄSET 3:53	Luleå	LULEÅ	4	22 000	3 949
FOI Umeå	ARMERINGEN 1	Umeå	UMEÅ	4	290 535	13 575
Formgivaren	FORMGIVAREN 1	Solna	SOLNA	1	9 169	34 967
Färöarna	FÄRÖARNA 6	Kista	STOCKHOLM	1	6 559	24 658
Högkvarteret	KAVALLERISTEN 3	Stockholm	STOCKHOLM	4	24 610	40 958
Kolpenäs	KOLPENÄS 1:9	Södertälje	SÖDERTÄLJE	0	4 028	0
Kristallen	KRISTALLEN 2	Lund	LUND	1	2 647	10 423
Kronoberg	KRONOBERG 18	Stockholm	STOCKHOLM	7	42 358	163 000
Lejonet	LEJONET 11	Luleå	LULEÅ	2	10 596	21 800
Rådhuset	FRUKTKORGEN 1	Stockholm	STOCKHOLM	1	13 595	22 765
Tegeludden	TEGELUDDEN 8	Stockholm	STOCKHOLM	1	3 504	14 812
Tre Vapen	TRE VAPEN 4	Stockholm	STOCKHOLM	3	94 224	66 458
Summa Försvar och rättsväsende				29	523 825	417 365

Affärsområde Institutionsvård och övriga specialverksamheter

	Fastighetsbeteckning	Ort	Kommun	Antal byggnader	Tomtareal, kvm	Ägd LOA, kvm
Flygvapenmuseum	MALMEN 2:8	Linköping	LINKÖPING	5	71 853	17 296
Håga	HALL 4:4, 4:7, 4:8, 4:10, 4:12, 4:13, TYSSLINGE 1:30, 1:31	Södertälje	SÖDERTÄLJE	10	174 795	5 614
RPK Göteborg	BACKA 866:772	Hisings Backa	GÖTEBORG	1	25 417	4 462
Räddningsskolan Revinge	REHINGE 1:14	Södra Sandby	LUND	22	472 000	17 912
Räddningsskolan Sandö	SANDÖ 1:4, 1:5, 2:5	Sandöverken	KRAMFORS	38	433 348	30 830
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	17	98 300	4 622
Bärby	FUNBO-BROBY 1:3	Uppsala	UPPSALA	22	191 907	8 016
Ekebylund	EKEBY 5:4	Rosersberg	SIGTUNA	10	12 180	2 289
Eknäs	EKNÄS 2:2	Enköping	ENKÖPING	12	65 870	4 592
Fagared	FAGERED 3:1	Lindome	MÖLNDAL	15	378 805	7 029
Folåsa	FÅLÅSA 12:1	Vikingstad	LINKÖPING	19	153 604	7 535
Fortunagården	LÄKAREN 2	Värnamo	VÄRNAMO	5	19 043	1 901
Granhult	GRANHULT 2:4	Ramsberg	LINDESBERG	9	37 222	2 161
Gudhem	GUDHEM 12:3, HOLMÄNGEN 7:1	Gudhem	FALKÖPING	18	217 084	10 740
Hessleby	HÄSSLEBY 2:2	Mariannelund	EKSJÖ	13	500 060	7 189
Hornö	HORNÖ 1:1, 1:8	Enköping	ENKÖPING	16	398 223	4 024
Hässleholm	FRIDHEM 9	Hässleholm	HÄSSLEHOLM	2	16 116	1 194
Johannisberg	GRYTNÄS 2:1	Kalix	KALIX	9	127 625	5 253
Karlsvik	BOSJÖKLOSTER 1:716	Höör	HÖÖR	13	96 879	3 606
Klarälvsgården	ORRETORP 2:2	Deje	FORSHAGA	6	243 800	2 590
Ljungaskog	LJUNGASKOG 15:28	Örkelljunga	ÖRKELLJUNGA	13	281 202	4 985
Ljungbacken	GRÄSKÄRR 1:1	Uddevalla	UDDEVALLA	23	272 091	7 623
Lunden	KLOSTERGÅRDEN 2:10	Lund	LUND	1	26 391	4 621
Långanäs	LÅNGANÄS 1:1	Eksjö	EKSJÖ	30	434 995	8 946
Lövsta	LÖVSTA 1:33	Vagnhärad	TROSA	36	498 222	8 940
Nereby	NEREBY 1:1	Härestad	KUNGÄLV	19	162 660	4 076
Perstorp	UGGLAN 1	Perstorp	PERSTORP	4	4 264	1 000
Rebecka	TROXHAMMAR 8:2	Skå	EKERÖ	23	220 995	6 564
Renforsen	DEGERFORS 38:9, SLAKTAREN 1	Vindeln	VINDELN	7	34 098	3 332
Runnagården	KRUSBÄRSBUSKEN 10	Örebro	ÖREBRO	12	77 522	4 198
Ryds Brunn	RYD 1:143	Ryd	TINGSRYD	7	21 620	4 852
Rällsögården	DAMMEN 1:11-15, 1:37, 3:1, 3:2, RÄLLSÖN 1:1-4	Kopparberg	LJUSNARS-BERG	19	1 297 250	6 602
Råby	STORA RÅBY 32:6, 32:21, 32:23	Lund	LUND	4	0	3 770
Stigby	STIGBY 1:9, 7:3	Visingsö	JÖNKÖPING	18	78 146	7 215
Sundbo	SUNDBO 7:106, 7:107, 7:109, 7:63	Fagersta	FAGERSTA	29	385 423	9 630
Vemyra	VEMYRA 3:1, 3:2	Sollefteå	SOLLEFTEÅ	11	173 400	4 293
Älvgården	YTTERNORA 2:6, 2:7	Hedemora	HEDEMORA	20	75 600	6 995
Östfora	ÖSTFORA 1:30	Järlåsa	UPPSALA	10	112 790	3 633
Öxnevalla	BRÄNNARED 2:3	Öxnevalla	MARK	16	114 641	6 681
Åstorp	BULTEN 2	Åstorp	ÅSTORP	2	17 939	5 007
Summa Institutionsvård och övriga specialverksamheter				578	8 063 460	268 175

Definitioner

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

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital, %

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

Avkastning på totalt kapital, %

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

Belåningsgrad, %

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

Direktavkastning, %

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

Driftöverskott, Mkr

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

Förvaltningsresultat, Mkr

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

Genomsnittlig kapitalbindningstid, år

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

Genomsnittlig ränta, %

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

Genomsnittlig räntebindningstid, år

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

Justerad avkastning på eget kapital, %

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

Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr

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

Soliditet, %

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Eget kapital, Mkr

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

Hyra per kvadratmeter, kr

Årshyra dividerat med uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter vid årets utgång.

LOA, kvm

Beräknad uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Säkerhetsfastigheter

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

Uthyrningsgrad, %

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

Överskottsgrad, %

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

Hållbarhetsrelaterade nyckeltal och definitioner

Gröna bilagor

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

Gröna obligationer

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

Koldioxid, CO₂

När fossila bränslen förbränns frigörs koldioxid som är en växthusgas.

Koldioxidutsläpp, ton

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

Visselblåsarfunktion

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

Växthusgas

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

Rapporttillfällen

Delårsrapport januari–mars 2020
21 april 2020

Delårsrapport januari–juni 2020
10 juli 2020

Delårsrapport januari–september 2020
21 oktober 2020

Årsstämma

21 april 2020 kl 11.00
World Trade Center
Klarabergsviadukten 70
Stockholm



Adresser

Specialfastigheter Sverige AB (Publ)
Organisationsnummer: 556537-5945

Huvudkontor Linköping

Box 632, 581 07 Linköping
Besöksadress:
Borggården, Linköping
Telefon: 010-788 62 00

Huvudkontor Stockholm

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

Göteborg

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

Lund

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

Sundsvall

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

Örebro

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

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



SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD