Års- och hållbarhetsredovisning 2018

Marknadsledande inom säkerhetsfastigheter

SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD

Innehållsförteckning

Års- och hållbarhetsredovisning 2018

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

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen omfattar denna sida och sidorna 6–109.

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 54.

● = Hållbarhetsrapport

Lagstadgad hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen.

Specialfastigheter Sverige AB (Publ)
Organisationsnummer 556537-5945

Värdegrund		1
Specialfastigheter i korthet		2
Vd-ord		4
Viktiga händelser 2018		6
Affärsmodell	●	8
Målstyrning	●	10
Våra styrkor och tillgångar	●	12
Affär	●	12
Kunder	●	13
Fastigheter	●	14
Finansiell position	●	15
Externa förutsättningar och strategier		**16**
Marknad och omvärld		18
Intressentdialog	●	20
Väsentlighetsanalys	●	21
Strategier	●	22
Skapa värde för kund	●	23
Bäst på säkerhet	●	25
Långsiktig lönsamhet	●	27
- Leverantörssamverkan	●	27
Ansvar för miljö och klimat	●	30
Aktiv kompetensförsörjning	●	32
Verksamhetsbeskrivning		**34**
Fastighetsportfölj		35
Fastighetsförvaltning och drift		38
Fastighetsutveckling		40
Finansförvaltning		43
Ansvar och styrning		**46**
Risker och riskhantering		47
Känslighetsanalys		51
Hållbarhetsredovisning enligt GRI	●	52
Bestyrkanderapport		60
Ordförande har ordet		62
Bolagsstyrningsrapport		63
Styrelse		70
Ledning		72
Finansiella rapporter		**73**
Koncernens finansiella rapporter, inkl kommentarer		74
Flerårsöversikt		81
Koncernens noter		82
Moderbolagets finansiella rapporter, inkl kommentarer		99
Moderbolagets noter		103
Styrelsens intygande		109
Revisionsberättelse		110
Fastighetsbestånd		114
Definitioner		Omslag insida
Rapporttillfällen		Omslag insida
Årsstämma		Omslag insida
Adresser		Omslag baksida

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.

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 totalkostnader 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.

Affärsmässiga med kundfokus

Specialfastigheter har en säker och hållbar affär som skapar värde för kund, men även för övriga intressenter. Läs mer om vår affärsmodell på sid 8–9. 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. Viktigt är att våra leverantörer delar dessa, vilket också är en förutsättning för långsiktiga samarbeten. Därför använder vi oss av en ansvarskod som våra leverantörer ska följa. Våra engagerade, kompetenta medarbetare får, och tar, stort eget ansvar och har stora utvecklingsmöjligheter, inte minst inom säkerhetsområdet.

Säkerhet

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

Långsiktighet

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

Närhet

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

Samverkan

Tillsammans kan vi skapa möjligheter för våra kunders framgång.

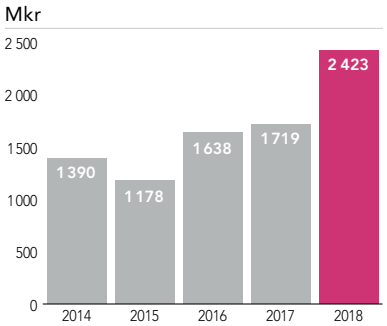
Specialfastigheter äger, förvaltar och utvecklar fastigheter för kunder med krav på säkerhet. Vårt fastighetsinnehav har en lokalarea på cirka 1,1 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde som uppgår till 27,3 miljarder kronor. 2018 omsatte vi 2 138 Mkr med ett resultat efter skatt på 2 423 Mkr.

Våra största kunder är Kriminalvården, Polisen, Statens institutionsstyrelse, Försvarsmakten och Försvarets materielverk. Kunderna finns över hela landet – från Ystad till Haparanda – liksom våra cirka 150 medarbetare. Vi har säte i Linköping, med delat huvudkontor mellan Linköping och Stockholm.

Resultatet

ökade med

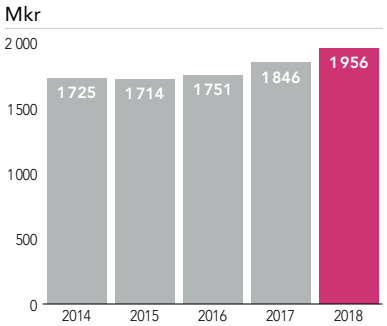
41,0 %



Totala hyresintäkter

ökade med

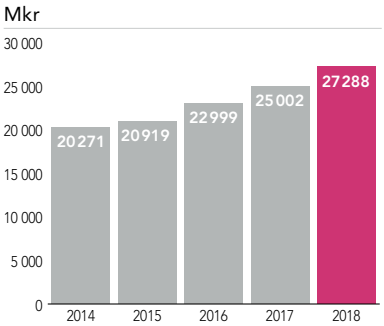
6,0 %



Marknadsvärdet

ökade med

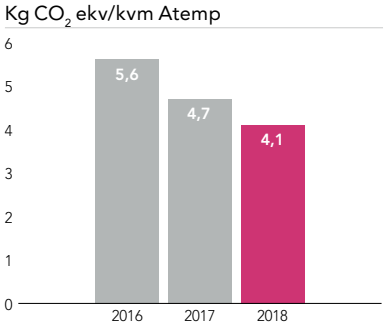
9,1 %



Koldioxidutsläpp

från inköpt energi minskade med

15,1 %



5 år i korthet

	2014	2015	2016	2017	2018
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	1 872	1 867	1 912	2 028	2 138
Driftöverskott, Mkr	1 452	1 400	1 409	1 495	1 574
Resultat före skatt, Mkr	1 782	1 474	2 100	2 165	2 825
Årets resultat efter skatt, Mkr	1 390	1 178	1 638	1 719	2 423
Avkastning på eget kapital, %	17,3	15,6	22,6	20,3	24,2
Justerad avkastning på eget kapital, %	10,8	11,8	13,7	12,8	13,0
Direktavkastning, %	7,3	6,8	6,5	6,2	6,0
Hyresintäkter, kr/kvm	1 600	1 618	1 644	1 700	1 793
Uthyrningsgrad, %	98,3	98,7	98,6	99,0	99,0
Överskottsgrad, %	77,6	75,0	73,7	73,7	73,6
Lokalarea, tusental kvm	1 066	1 058	1 088	1 079	1 094
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	371	419	1 288	1 398	882
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	20 271	20 919	22 999	25 002	27 288
Belåningsgrad, %	44,4	57,8	55,9	53,3	49,1
Soliditet, %	41,2	30,2	32,2	33,8	38,3

För definitioner av nyckeltalen, se sid 117.

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

1,6

miljarder kronor

Vår rating är

AA+

Stable outlook

(Källa: Standard & Poor's)

Tre kundnära affärsområden

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

Affärsområde Kriminalvård

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

Stora fastigheter:
Kumlaanstalten • Anstalten Hall Anstalten Saltvik • Norrtäljeanstalten • Anstalten Skänninge

Affärsområde Försvar och rättsväsende

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

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

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

Affärsområde Institutionsvård och övr. 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

Stora fastigheter:
Sandö • Revinge • Flygvapenmuseum • Gudhem • Sundbo

Kriminalvården
Kronofogden
Domstolsverket Sveriges domstolar
Åklagarmyndigheten
FMV
Statens institutionsstyrelse SiS
Migrationsverket
FOI
FBA
Polisen
Försvarsmakten
MSB Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
Statens Försvarshistoriska museer
Rättsmedicinalverket

Redo att ta oss an nya säkerhetsutmaningar

Specialfastigheter har under året fortsatt att stärka organisationen, utveckla typlösningar för säkerhetsfastigheter och säkerställa långsiktiga samarbeten med entreprenörer. Vi är redo att möta de stora utmaningarna gällande nybyggnad och förnyelse av säkerhetsfastigheter som våra kunder efterfrågar.

2018 var året då säkerhetsfrågorna på allvar hamnade i fokus, på bred front och rakt igenom det svenska samhället. Säkerhet – och framför allt omständigheter och agerande som innebär att säkerheten hotas – hade under hela året en framträdande plats i massmedia, den politiska debatten och det offentliga samtalet. Från flera håll restes krav på ökade resurser till polis, rättsväsende, kriminalvård och försvar, liksom krav på att myndigheter och andra nyckelaktörer i samhället förbättrar sitt säkerhetsarbete som ska hindra kriminella, främmande makt och andra obehöriga att komma över hemliga eller på annat sätt känsliga uppgifter. Samtidigt ökar efterfrågan på säkerhetsfastigheter. Det allra tydligaste exemplet är Kriminalvården som aviserat behov av att bygga ut sina anläggningar på 13 olika platser runtom i Sverige, varav 12 är våra fastigheter, för att sammanlagt skapa cirka 900 nya anstaltsplatser och cirka 200 häktesplatser.

Ny säkerhetsskyddslag

Den 1 april 2019 träder nya Säkerhetsskyddslagen och Säkerhetsskyddsförordningen i kraft. Därmed ökar kraven på myndigheter och andra verksamheter som hanterar hemliga och känsliga uppgifter att säkerställa ett fullgott skydd för dessa informationstillgångar. Många organisationer och fastighetsägare har i dag en ”säkerhetsskuld” som har uppkommit till följd av att de säkerhetshöjande åtgärderna inte följt med i samma takt som den övriga utvecklingen. För oss på Specialfastigheter, där säkerheten alltid står i centrum, är ett ökat fokus på de här frågorna en utveckling vi välkomnar. Och vi kan utan tvekan säga: vi står rustade att ta oss an de stora utmaningar som ligger framför oss.

Förbättrat projektgenomförande

Under de senaste åren har vi successivt stärkt vår egen organisation men även byggt upp långsiktiga samarbeten med olika partners för att på ett effektivt sätt möta de ökade behov av säkerhetsfastigheter som vi förutsett. Samtidigt har vår projektvolym växt kontinuerligt och vi planerar att den kommer att överstiga 7 miljarder kronor under kommande fem år. Vi projekterar för närvarande inför utbyggnader av Kriminalvårdens anstalter Hall, Tidaholm och Sagsjön samtidigt som vi för Statens institutionsstyrelses räkning arbetar med en rad uppdrag, både byggande av nya ungdomshem och förnyelse av befintliga anläggningar.

Vi har tillsammans med våra kunder utvecklat standardiserade lösningar för olika typer av byggnader utifrån deras behov och krav, för att därigenom kunna bygga snabbare, effektivare och mer hållbart. Tack vare nära samarbeten och kontinuerlig erfarenhetsåterföring har vi nu tillgång till typlösningar som klarar såväl Kriminalvårdens som Statens institutionsstyrelses säkerhetskrav och som gör det möjligt för oss att tillmötesgå de omfattande utbyggnadsbehoven under de närmaste åren.

Årets resultat efter skatt

2 423

miljoner kronor

Vi har under flera års tid fokuserat på att öka underhållet i våra fastigheter och kan nu konstatera att trenden vänt uppåt. Men vi är medvetna om att mycket underhållsarbete fortfarande återstår.

Långsiktiga leverantörssamarbeten

Lika viktigt är att ha tillgång till entreprenörer med kompetens och erfarenhet av säkerhetsfastigheter. Tack vare att vi genomfört upphandlingar i enlighet med Lagen om upphandling på försvars- och säkerhetsområdet (LUFS), som tillåter längre avtalstider, har vi kunnat säkerställa mycket långsiktiga samarbeten. Vi har med tillfredsställelse konstaterat att intresset för Specialfastigheters upphandlingar är stort och att många entreprenörer ser oss som en attraktiv samarbetspartner.

Offensivt arbete med IT-säkerhet

Moderna IT-lösningar skapar en rad nya möjligheter när det gäller att automatisera och övervaka olika funktioner i en fastighet – alltifrån ventilation, värme och belysning till brandsäkerhet, passersystem och fysiskt tillträdesskydd. Men dessa innovationer medför också helt nya risker där obehöriga kan ta sig in i de uppkopplade systemen och därigenom skaffa sig tillgång till hemlig och känslig information. Inte minst Internet of Things utgör en betydande riskfaktor där många aktörer hittills inte tagit hänsyn till säkerhetsaspekterna i tillräckligt stor utsträckning.

Inom Specialfastigheter tar vi de här frågorna på största allvar och under året har vi fortsatt att utöka antalet revisioner av informationssäkerheten i våra fastigheter. I dag gör vi revisioner både inför installation och under pågående drift. Vi genomför penetrationstester för att vi ska kunna identifiera och rätta till eventuella svagheter. Detta nödvändiga, kontinuerliga förbättringsarbete har gett resultat.

Nu får vi signaler när våra IT-system hotas, samtidigt som parallella IT-miljöer som inte är ihopkopplade gör det mycket svårt att ta sig in i våra fastighetssystem via andra miljöer.

Säkra arbetsmiljöer för våra kunder

En annan stor utmaning för oss, och för hela samhället, är att många av de byggnader som kräver en hög säkerhetsnivå ofta är betydelsefulla symbolbyggnader som ligger centralt i tätbebyggda stadskärnor där många människor rör sig i och omkring fastigheterna. Våra kunder har viktiga samhällsfunktioner som också behöver manifesteras i utformningen av deras byggnader. Därför är det en viktig uppgift för oss att hitta lösningar som kombinerar ett långtgående säkerhetstänkande med höga estetiska värden. Ett framgångsrikt exempel som visar att säkerhet och estetik går att förena även i byggnader med mycket komplex

”2018 var året då säkerhetsfrågorna på allvar hamnade i fokus.”

verksamhet är Lunds tingsrätt som invigdes i augusti. I den nya fastigheten, som är nominerad till prestigefyllda priset Årets Bygge 2019, har Specialfastigheter lyckats skapa en harmonisk och inbjudande miljö utan att göra avkall på de särskilt höga kraven på personsäkerhet.

Vässat hållbarhetsarbete

Vid sidan av säkerhet är hållbarhet Specialfastigheters viktigaste fokusområde. Vi tar det accelererande klimathotet på största allvar och synar därför alla våra beslut med hållbarhetsögon. Som fastighetsbolag ger vår verksamhet, inkluderat hela fastighetens livscykel, upphov till betydande koldioxidutsläpp. För att kraftigt minska vårt negativa koldioxidavtryck från inköpt energi, har vi formulerat ett tufft men nödvändigt mål: våra utsläpp från inköpt energi ska minska med 75 procent fram till 2030 jämfört med basåret 2012. Utfallet för 2018 är 55 procent, vilket innebär att vi ligger väl i fas. Framåt behöver vi lägga ökat fokus på att minska utsläppen från produktionsskedet. Det är en större utmaning då vi här är beroende av våra leverantörer. Vi ser dock ett stort intresse för samverkan bland leverantörerna vilket ger oss förhoppningar om att lyckas. I vårt ambitiösa hållbarhetsarbete är vår styrelse en stödjande kraft som beslutat att sänka avkastningskraven för investeringar med tydlig hållbarhetsprofil. Specialfastigheter 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.

En inkluderande arbetsplats

Under året har vi också fortsatt våra satsningar för att öka den etniska mångfalden inom Specialfastigheters organisation, och vi har bland annat arbetat aktivt med att erbjuda praktikplatser och prao-tillfällen för elever med utländsk bakgrund. Vi nådde tyvärr inte upp till vårt mål att öka andelen medarbetare med utländsk bakgrund till 12 %, trots ett dedikerat arbete. Andelen är fortsatt 10 % och vi behöver nu ytterligare se över våra rutiner vid rekrytering och employer branding. Specialfastigheter är ett värderingsstyrt företag och vi arbetar kontinuerligt med att skapa engagemang hos medarbetarna kring hållbarhetsfrågor och våra uppsatta mål. Vi jobbar också aktivt med att föra dialog om våra värderingar med de entreprenörer och andra underleverantörer som vi samarbetar med.

Åsa Hedenberg,
Specialfastigheters vd

Förbättrat förvaltningsresultat

Ekonomiskt har 2018 varit ett år av fortsatt stabil utveckling, där vi överträffat målen för såväl lönsamhet som kapitalstruktur. Vårt förvaltningsresultat ökade med 6,7 procent jämfört med förra året. Även fastigheternas marknadsvärde har stigit med cirka 2,3 miljarder kronor. Hyresintäkterna ökade till 1 956 Mkr (1 846) och driftöverskottet till 1 574 Mkr (1 495). Vi behåller vår positiva ratingnivå AA+ (S&P). Årets Nöjd Kund-undersökning resulterade i oförändrat Nöjd Kund Index på 65, samtidigt som bakomliggande parametrar för personlig service, inflytande och lyhördhet har förbättrats.

En organisation som levererar

Under året har verksamhets-, affärs- och organisationsutvecklingen inom Specialfastigheter fortsatt. Den controllingenhet som byggdes upp under 2017 har gett goda effekter och har 2018 utökats med kompetens inom hållbarhet och kvalitet. Sammantaget gör våra satsningar att vi är ännu bättre förberedda för de stora utmaningar som väntar under 2019 och framåt.

Linköping den 18 mars 2019

Åsa Hedenberg
Vd

Fokus på hållbarhet och återväxt i branschen under 2018

Säkerhet är vår naturliga bas i verksamheten, men 2018 har också präglats mycket av hållbarhetsfrågor och tankar kring hur vi bland annat ska få fler unga att välja fastighetsbranschen. Här är några av de viktiga händelserna i bolaget under året.

Håll nollan – säkra byggarbetsplatser

Som ett led i vårt säkerhetsarbete gick vi i maj med i *Håll nollan*, en sammanslutning av byggherrar, entreprenörer, leverantörer och intresseorganisationer i samverkan för noll olyckor i byggbranschen. Samarbetet inriktar sig i första hand på arbetsmiljön och säkerheten på och runt byggarbetsplatser.

Utsläppsmål – minska koldioxidutsläpp från inköpt energi med

75 %

Ambitiösare utsläppsmål

Klimatfrågan är en ödesfråga för världen och för att få ned koldioxidutsläppen till noll innan år 2050 krävs kraftfulla åtgärder. Specialfastigheter ska som statligt bolag vara ett föredöme inom hållbart företagande och i januari beslutade vi därför att ändra vårt klimatmål så att vi till 2030, med basår 2012, ska minska våra koldioxidutsläpp från inköpt energi med 75 procent (mot tidigare 40 procent, som vi redan uppnått). Det är ett mycket ambitiöst mål men vi är fast beslutna om att vi ska klara det.

Om- och tillbyggnad av ungdomshem i Hässleholm

I april tog Specialfastigheters vd Åsa Hedenberg och SiS dåvarande generaldirektör Kent Ehliasson gemensamt det första spadtaget för utbyggnad av SiS ungdomshem i Hässleholm. Den befintliga anläggningen kommer att byggas om och till med cirka 8 500 kvadratmeter och platserna ökar därmed från dagens 18 till 42 stycken. Byggprojektet beräknas vara klart våren 2021.

– Det är oerhört roligt att få vara med och utveckla denna fastighet för SiS verksamhet. En byggnad där materialval och utformning väljs med omsorg om människor och miljö, sade Åsa Hedenberg i samband med spadtaget.

1:a pris för attraktiv arbetsgivarindex

Specialfastigheter fick i april ta emot ett pris som Nyckeltalsinstitutet delar ut för högst Attraktiv Arbetsgivarindex. Undersökningen mäter nio olika personalekonomiska nyckeltal som beskriver arbetsvillkoren hos en organisation. Vi placerade oss på plats nummer 1 av 235 medverkande organisationer.

Första gröna investerarrapporten

I april publicerade vi vår första investerarrapport för de gröna obligationer som Specialfastigheter emitterade i november 2017. Rapporten innehöll de godkända projekt som är grunden till våra obligationer. I det gröna ramverk som omgärdar emissionen finns krav att rapportera de finansiella siffrorna, men vi lät dessutom våra revisorer granska våra miljönyckeltal.

Lyckad miljö-certifiering

Efter ett omfattande arbete under flera år med att strukturera och kvalitetssäkra vårt miljöarbete i bolagets organisation genomfördes i januari en miljöcertifieringsrevision gällande ISO 14001 av DNV GL. Revisionen gick mycket bra och i maj 2018 hade vi certifikatet i vår hand.

Workshop om likabehandling

Nästan samtliga medarbetare har nu genomfört den workshop som kallas Växthuset och som DO, Diskrimineringsombudsmannen, tagit fram. Där kartläggs förekomsten av diskriminering eller risk för diskriminering i vår verksamhet utifrån de sju olika diskrimineringsgrunderna: kön, könsidentitet eller könsuttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning och ålder.

Lunds tingsrätt invigd och nominerad

I slutet av augusti invigdes den nybyggda tingsrätten i Lund. En av talarna var justitieminister Morgan Johansson, som beskrev tingsrätten som Sveriges modernaste domstol och en bidragande faktor till trygghet och säkerhet. Hela projektet har präglats av god samverkan mellan Specialfastigheter, Domstolsverket, entreprenörerna och Lunds kommun. Tingsrätten är preliminärt certifierad enligt Miljöbyggnad nivå Guld, vann *Lunds stadsbyggnadspris* 2018 och är nominerad till *Årets Bygge 2019* – samhällsbyggnadssektorns mest prestigefyllda tävling.

Viktigt inriktningsbeslut från Kriminalvården

Kriminalvården har ett fortsatt stort behov av fler anstalts- och häktesplatser. Med anledning av detta tog Kriminalvårdens generaldirektör Nils Öberg i november ett inriktningsbeslut om ny- och tillbyggnation av anstalter och häkten på tretton orter runt om i landet. Tolv av dem berör våra fastigheter, eller projekt där vi är inblandade. Utöver dessa beslut finns ytterligare en handfull orter som kan bli aktuella för expansion och sedan tidigare är inriktningsbeslut tagna gällande utbyggnader av anstalterna Hall, Sagsjön och Tidaholm.

Aktiviteter för framtida kompetensförsörjning

Vid två tillfällen under året har vd Åsa Hedenberg föreläst för studenter vid KTH i Stockholm. Hon har då bland annat presenterat de olika arbetsuppgifter som finns på ett fastighetsbolag idag och slagit ett slag för den viktiga förvaltarrollen. Under 2018 har Specialfastigheter tagit emot en praoelev från årskurs 8 i Rinkebyskolan och samarbetat med Fastighetsägarna i ett projekt inriktat mot hur vi får fler ungdomar att välja prao i fastighetsbranschen. Samarbetet utmynnade bland annat i en film, ”Prao i fastighetsbranschen” som kan ses på Youtube.

Färdplan för en fossilfri bransch

Med målet att utveckla vårt arbete med att minska koldioxidutsläppen från hela vår värdekedja beslutade vi i augusti att ansluta oss till *Färdplan för fossilfri konkurrenskraft: Bygg- och anläggningssektorn*. Vi har därefter deltagit i en första workshop för att konkretisera arbetet.

Den storartade medarbetaren

Våra medarbetares motivation är oerhört viktig för vår framgång. Under året har Specialfastigheter tillsammans med Akademiska Hus och Jernhusen tagit fram utbildningsprogrammet *Den storartade medarbetaren*. Målet är att utveckla utvalda medarbetare till verksamma förändringsagenter som motorer i det dagliga förändringsarbetet.

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.

Läs mer om våra styrkor och tillgångar på sid 12–15

Vår verksamhet

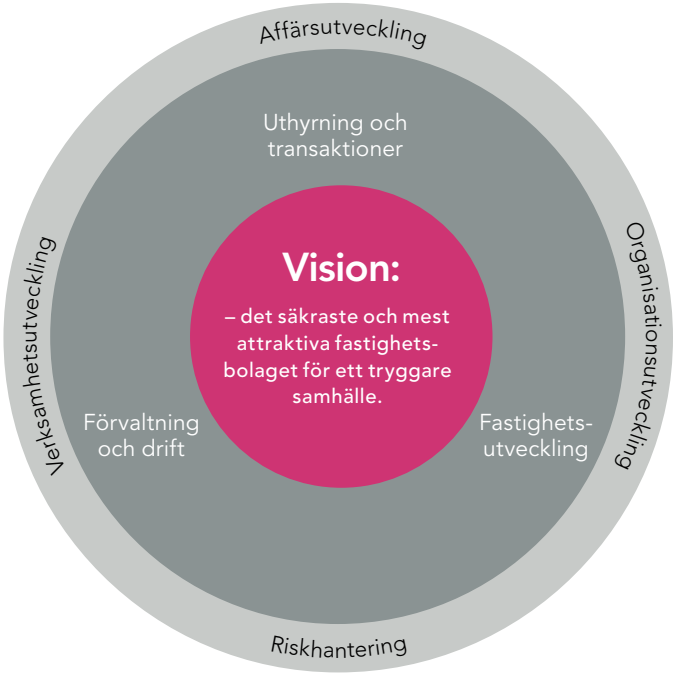
Externa förutsättningar

Omvärldshändelser: Accelererande klimathot, Teknisk utveckling, Kompetensjakt, Ökad affärskonkurrens, Ökad efterfrågan på säkerhet

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

Strategier

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



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
- Framtagna typhuslösningar
- Utvecklade samarbeten kring inköp, upphandling, energieffektivisering och förnybar energi
- Utveckling av fastigheter, investeringsvolym 2018 om 882 Mkr. Utredningsprojekt för kapacitetsökningar med Kriminalvården och Statens institutionsstyrelse
- Hållbara fastigheter över hela livscykeln
- God ekonomi för långsiktiga samarbeten och investeringar
- Lunds tingsrätt färdigställd och prisbelönt

Finansiärer/investerare

- Upplåning i företagsobligationer och certifikat på cirka 13 miljarder kronor
- Högt kreditbetyg (AA+) bekräftat av Standard & Poor's
- Strukurerat riskhanteringsarbete
- Gröna obligationer emitterade till ett värde av 1 250 Mkr
- 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 13,0 %
- Fastighetsvärde om 27,3 miljarder kronor
- Soliditet 38,3 %
- Bidragit till tryggare samhälle
- Certifierade inom informationssäkerhet
- Reducerat koldioxidutsläpp med 55 % jämfört med basåret 2012
- Ambitiöst hållbarhetsarbete
- Genomförd miljöcertifiering

Leverantörer

- Utvecklad inköpsorganisation där en central enhet ansvarar för strategisk upphandling och tecknande av samtliga avtal
- *Entreprenadfabriken* – strategiskt samarbete med entreprenörer och konsulter
- Fördjupad dialog kring hållbarhet med våra leverantörer
- Utfört 46 skrivbordsrevisioner och 5 på-plats-revisioner
- Effektiviserat genom att ha minskat antal leverantörer till cirka 1 200 (jämfört med 2 000 leverantörer 2008)
- Totalt inköpsvärde 2018: 1 444 Mkr

Medarbetare

- Första plats i mätning gällande attraktiv arbetsgivarindex – vi är en attraktiv arbetsgivare med bra arbetsvillkor: lön, förmåner och karriärutveckling
- Fokuserat på att bli en mer inkluderande arbetsplats präglad av mångfald och jämställdhet
- Löner och andra ersättningar 2018 uppgick till 84 458 Tkr, varav 14 018 Tkr var pensionskostnader. Antalet timmar som lades på kompetensutveckling under året var 4 306, dvs nästan 30 timmar per person och år

Långsiktig målstyrning

Utgångspunkter

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

Tydliga strategiområden för att nå uppsatta mål

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

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

Våra prioriterade utvecklingsområden

För att säkerställa att vi jobbar med rätt saker på rätt sätt fokuserar vi på utveckling inom tre områden: affärs-, verksamhets- samt organisationsutveckling. Vi har förbättrat ledningssystemen, certifierat oss för miljö enligt ISO och förnyat vår certifiering inom informationssäkerhet. Under 2018 har vi infört ett IT-stöd för verksamhetsstyrning, där målet är att verksamheten ska få ett bättre systemstöd för planering, uppföljning, analys och rapportering. Under 2019 kommer vi slutföra implementeringen av ett projektstyrningsverktyg samt påbörja arbetet med ett dokument- och ärendehanteringssystem. En ny enhet för kvalitet och hållbarhet bildades i början av 2018.

FN:s globala mål för hållbar utveckling

Av FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling har vi valt att särskilt fokusera på fem: Hållbar energi för alla, Hållbar konsumtion och produktion, Bekämpa klimatförändringen, Ekosystem och biologisk mångfald samt Genomförande och globalt partnerskap.

Övergripande strategiska mål

Skapa värde för kund

Nöjdare kunder genom förbättrad kunddialog, NKI.

Mål 2018	Utfall 2018	Mål 2019	Mål 2023
67	65	Mäts ej 2019	75

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.

Bäst på säkerhet

Fortsatt nolltolerans avseende korruption.

Mål 2018	Utfall 2018
Ingen korruption	Ingen korruption

Säkerställ effektiv efterlevnad av ny säkerhetsskyddslagstiftning, (processer, kompetenser, resurser).

Utfall 2018	Mål 2019	Mål 2023
Nytt mål för 2019	Godkänd egen revision	Godkänd egen revision

Fastighetsbranschen har en historia av korruption och vi har därför under många år haft ett mål om nolltollerans mot korruption. Vi fortsätter att arbeta aktivt med frågan men har för 2019 valt ett nytt mål kopplat till den kommande nya säkerhetsskyddslagen, som är mycket viktig för den verksamhet vi bedriver.

Balanserad kapitalstruktur

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

Mål 2018	Utfall 2018	Mål 2019	Mål 2023
25–35 %	38,3 %	25–35 %	25–35 %

Ägaren har beslutat om målet för kapitalstrukturen. Soliditetsmålet styr hur vi finansierar våra tillgångar och är därmed ett viktigt styrinstrument för vår risknivå.

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.

God lönsamhet

Mål för lönsamheten är ett resultat efter skatt, efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt, på 8 procent av genomsnittligt eget kapital.

Mål 2018	Utfall 2018	Mål 2019	Mål 2023
8 %	13,0 %	8 %	8 %

Ägaren har beslutat om målet för lönsamheten. Avkastningskravet är satt utifrån affärsmässiga principer med beaktande av risktagande och hållbarhet.

Ansvar för miljö och klimat

Minska koldioxidutsläppen från inköpt energi med 75 % mellan år 2012 och 2030 (År 2012: 9 kg CO_2/kvm Atemp).

Mål 2018	Utfall 2018	Mål 2019	Mål 2023
52 %	55 %	56 %	64 %

Fastigheter har en stor klimatpåverkan, både i bygg- och användningsskedet. Vi har ett vetenskapsbaserat mål för koldioxidutsläpp från inköpt energi, i framtiden bör målet inkludera hela vår värdekedja.

Attraktiv arbetsgivare

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

Mål 2018	Utfall 2018	Mål 2019	Mål 2023
12 %	10 %	12 %	15 %

Som arbetsgivare har vi en viktig roll i samhället, bland annat i att vara inkluderande. En ökad mångfald i bolaget ger förbättrad konkurrenskraft, ökad lönsamhet och bidrar till ett tryggt och säkert samhälle.

Önskad position

” Vi är förstahandsvalet för alla kunder med säkerhetskrav i sin verksamhet.”

” Vi säkerställer att våra affärer är långsiktigt hållbara och inte äventyrar kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov.”

” Våra kunder och vi har samma höga ambition inom hållbarhetsområdet och arbetar strategiskt inom ramen för de gröna hyresavtalen för att nå gemensamma miljömål.”

” När det gäller att utveckla hållbara inne- och utemiljöer ligger vi i framkant.”

” Vi är en professionell beställare, både internt och externt, och vi är kända för vår strategiska samverkan med kunder och leverantörer för effektiva och hållbara lösningar. Vi växer genom att bygga om och nytt samt genom förvärv.”

” Som arbetsgivare är vi attraktiva och har rätt kompetens idag och imorgon. Våra medarbetare sätter säkerheten främst, är engagerade och nyfikna, lär av varandra, utvecklas, presterar bra och har riktigt roligt på jobbet.”

En säker och hållbar affär

Vi äger, utvecklar och förvaltar fastigheter i Sverige med säkerhetskrav. Specialfastigheter ska vara ett föredöme inom säkerhet och hållbarhet. Alla medarbetare har ett gemensamt ansvar att integrera dessa områden i all vår verksamhet.

Marknadsledare inom säkerhetsfastigheter

Specialfastigheter är marknadsledande inom säkerhetsfastigheter. Vi har lång erfarenhet och hög kompetens inom säkerhetsområdet. Våra kunder ställer säkerhetskrav både på fastigheter och på hantering av känslig information och vi är specialister på att tillgodose detta. Andra viktiga framgångsfaktorer i vårt säkerhetsarbete är medvetenhet, intresse och engagemang hos våra medarbetare. Vi fokuserar på fyra huvudsakliga säkerhetsområden – personsäkerhet, driftsäkerhet, informationssäkerhet och fysisk säkerhet – och till vår hjälp i arbetet har vi bland annat riskanalyser, kontinuitetsplanering, krishantering och incidentrapportering. Specialfastigheter har ISO-certifierat hela verksamheten inom informationssäkerhet.

Krav på våra leverantörer

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

En väl förankrad hållbar värdegrund

Våra fyra kärnvärden är: säkerhet, långsiktighet, närhet och samverkan. Specialfastigheter är anslutet till FN:s Global Compact och följer de konventioner som den grundar sig på. Dessa är också grunden för vår uppförandekod som vägleder medarbetarna i det dagliga arbetet. För att bidra till den omställning som behövs för att minska det accelererande klimathotet har vi antagit ett offensivt, vetenskapsbaserat utsläppsmål som innebär en 75-procentig minskning av våra koldioxidutsläpp från inköpt energi till 2030 (basår 2012). Vi har också anslutit oss till *Färdplan för fossilfri konkurrenskraft: Bygg- och anläggningssektorn* inom ramen för Fossilfritt Sverige. Vi rapporterar vårt hållbarhetsarbete enligt GRI Standards (Global Reporting Initiative), nivå Core och är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

Aktiv riskhantering och styrning

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

Stabila kundrelationer

En av Specialfastigheters styrkor är vår stabila kundbas – i huvudsak statliga myndigheter. Det ger oss en närmast unik position på marknaden för säkerhetsfastigheter. Vi har höga marknadsandelar hos kunder som Kriminalvården och Statens institutionsstyrelse.

Står starka i alla konjunkturer

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

Förvaltning och projekt i egen regi

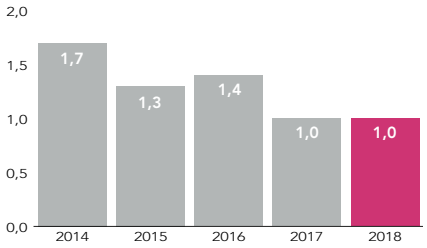
Samverkan, närhet och dialog med våra kunder är kärnan både i vår löpande förvaltning och i den långsiktiga planeringen och även i utvecklingen av fastigheterna. Vår målsättning utifrån ett kund- och säkerhetsperspektiv är att ha drift och förvaltning i egen regi.

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

Växande efterfrågan och låg vakansgrad

Det är en fortsatt god och växande efterfrågan på lokaler, vilket bidragit till låga vakanser. Vakansgraden uppgick per 2018-12-31 till 1,0 (1,0) procent, en låg siffra även inom segmentet samhällsfastigheter. Vårt fastighetsbestånd utvecklar vi i samverkan med kunderna och vi har i stort sett alltid en kund med oss in i nya affärer.

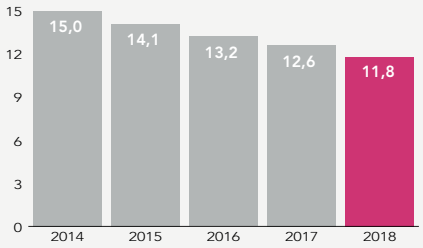
Vakansgrad, %



Långa hyresavtal upp till 25 år

Merparten av Specialfastigheters hyreskontrakt är tecknade med offentliga verksamheter och med långa hyresavtal som ofta löper upp till 25 år. Den genomsnittliga återstående löptiden för vår kontraktsportfölj är 11,8 (12,6) år, vilket innebär en fortsatt långsiktig trygghet för bolaget. Hyresintäkterna är säkrade för en längre tid, och därtill med kreditvärdiga hyresgäster som har obefintliga kreditrisker.

Genomsnittlig löptid, år



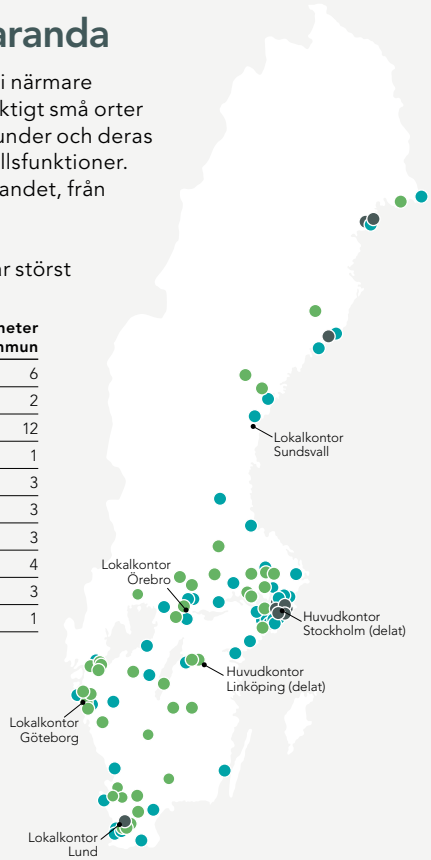
Vår fastighetsportfölj – säkerhetsfastigheter

Från Ystad till Haparanda

Specialfastigheter har fastigheter i närmare 70 kommuner i Sverige, på såväl riktigt små orter som i storstäder. Många av våra kunder och deras verksamheter utgör viktiga samhällsfunktioner. De finns därför spridda över hela landet, från 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	51 215	2
Södertälje	43 813	12
Solna	34 967	1
Lund	33 105	3
Kramfors	30 830	3
Luleå	29 739	3
Göteborg	27 680	4
Umeå	26 330	3
Härnösand	23 911	1



Affärsområden

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

Utveckling av beståndet

Vår utveckling mot att helt fokusera på säkerhetsfastigheter har fortsatt. Under året har vi förvärvat två fastigheter med en lokalarea om cirka 4 000 kvadratmeter i Värnamo, där SiS bedriver missbruksvård. Här finns en detaljplan antagen av Värnamo kommun för en utbyggnad på cirka 1 800 kvadratmeter.

Vi har även köpt mark i Södertälje samt ett antal markområden i anslutning till några av våra fastigheter för att möjliggöra framtida expansion. Flera hyresavtal med befintliga kunder har tecknats, några med en löptid på 25 år. Många SiS-institutioner expanderar sin verksamhet och vi bygger därför om och till flera anläggningar, bland annat i Hässleholm.

Stigande fastighetsvärde

Vårt fastighetsvärde vid utgången av 2018 var 27,3 miljarder kronor, en ökning med cirka 2,3 miljarder kronor från året innan. Ökningen i förvaltningsfastigheternas marknadsvärde beror främst på nytecknade hyresavtal, investeringar och sänkta avkastningskrav.

Marknadsvärde förvaltningsfastigheter

27,3

miljarder kronor

Kundanpassade hållbara säkerhetsfastigheter

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

Fastigheter ska vara hållbara under hela sin 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 fastighetsbransch. Vi arbetar med miljöcertifiering av byggnader, att minska energianvändningen och koldioxidutsläppen och att göra aktiva val vad gäller material med så låg negativ påverkan på människa och miljö som möjligt.

Stark finansiell position

Trygg ägare

Specialfastigheter är ett av 47 statligt ägda bolag och ägs till hundra procent av svenska staten. Vi förvaltas av Regeringskansliet som bedriver en aktiv bolagsstyrning. En sådan långsiktig och stabil ägare är en trygghet för framtiden. Staten ser hållbarhetsfrågor i verksamheten som en självklar del i bolagets långsiktiga strategi och affärsutveckling. Det förväntas också att vi utvecklar företaget genom att tillvarata möjligheter inom teknisk utveckling och innovation.

Vi ägs till

100 %

av svenska staten

Mycket hög kreditrating

Vi har under lång tid haft ett mycket högt betyg från Standard & Poor's för vår långa upplåning, AA+/Stable outlook. Det är tack vare vår unika position som hyresvärd inom säkerhetsfastigheter, vår låga affärsriskprofil med mycket stabila och förutsägbara kassaflöden baserade på långsiktiga hyresavtal med statliga myndigheter, vår starka likviditetsposition och att vi har svenska staten som ägare. Betyget bekräftades ännu en gång i december 2018 och visar att vi är ett företag med goda framtidsutsikter.

Vår rating är

AA+

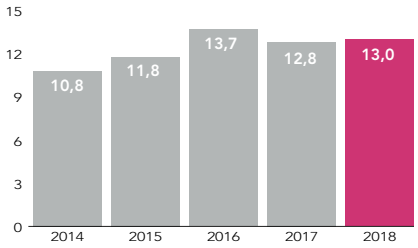
Stable outlook

(Källa: Standard & Poor's)

God avkastning

Vi ska förvalta fastighetsbeståndet långsiktigt hållbart och totaleffektivt ur ett ägarperspektiv. Vårt lönsamhetsmål från ägaren är 8,0 procent justerad avkastning på eget kapital. Vi överträffar vårt mål med god marginal och 2018-12-31 blev utfallet 13,0 procent. Den goda avkastningen beror främst på våra långa hyresavtal som ger oss stabila kassaflöden och de senaste årens låga räntenivåer. Vår tillväxt möjliggörs även genom att hälften av resultatet återinvesteras i verksamheten.

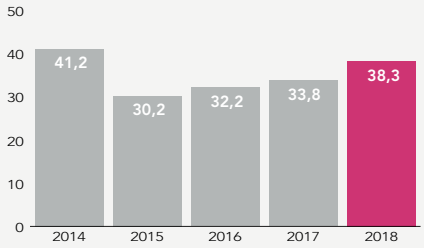
Justerad avkastning, eget kapital, %



Ökat eget kapital

Målet för kapitalstrukturen avgör hur vi finansierar våra tillgångar och är därmed ett viktigt styrinstrument för oss gällande vår risknivå. Centrala delar i kapitalstrukturen är eget kapital och räntebärande skulder och förhållandet mellan dessa. Det mått vi använder för styrning av kapitalstrukturen är soliditet. För att uppnå tydlighet i vår målstyrning men samtidigt möjliggöra nödvändig flexibilitet i vår finansiering uttrycks målet som ett intervall om 25–35 procent. Per sista december översteg vi ägarens mål för soliditeten då utfallet blev 38,3. Det beror på en engångseffekt om 190 Mkr till följd av en omräkning av skulden för uppskjuten skatt från 22,0 procent till 20,6 procent för en anpassning till en kommande sänkning av bolagsskatten. Även de orealiserade värdeförändringarna efter skatt på våra fastigheter ökar det egna kapitalet med 1 095 Mkr sedan den sista december 2018.

Soliditet, %



EXTERNA FÖRUTSÄTTNINGAR OCH STRATEGIER

Efterfrågan på säkerhetsfastigheter ökar och vi står redo att möta behovet av såväl nya etableringar som upprustningar av äldre bestånd. Specialfastigheters fem centrala strategiområden har formats utifrån statens ägarpolicy, företagets mål samt FN:s globala mål för hållbar utveckling. Centralt för oss är att alltid skapa värde för kund.

Stora behov och hårdare konkurrens

Ökad brottslighet, överbeläggning inom kriminalvården och generellt större krav på säkra fastigheter innebär fortsatt stora behov av säkerhetsfastigheter. Samtidigt ökar konkurrensen inom sektorn med upphandlingar som ser mer till pris än kvalitet, säkerhet och hållbarhet.

Förhoppningar om att vi går mot ett säkrare och tryggare samhälle tycks inte infrias att döma av den utveckling som skett i närtid. Under första halvåret 2018 anmäldes totalt 752 000 brott i Sverige, vilket är 3 procent fler än under motsvarande period föregående år. Den kategori som ökade mest i antal var bedrägeribrott där vi framför allt ser kraftiga ökningar av datorbedrägeri. Oroande är även det ökade våldet inom olika kriminella nätverk med många skjutningar, ofta med dödlig utgång.

Konsekvensen är en ökad känsla av oro och otrygghet hos allmänheten enligt många opinionsmätningar. Frågorna om kriminalitet, polis och rättsväsende var även centrala i valrörelsen vid sidan av integration och vård. Inget tyder just nu på att den utvecklingen vänder i närtid och vi kan förvänta oss större behov av insatser från fastighetsägare för att säkerställa en säker och trygg miljö för sina hyresgäster. Med ökad digitalisering blir vi även allt mer sårbara för intrång i olika IT-system. Att bygga digitalt skalskydd är minst lika viktigt som säkra dörrar och okrossbara fönster.

Hög beläggning på anstalter och häkten

Bristen på platser inom kriminalvården blev akut under hösten 2018. Beläggningen var då enligt Kriminalvården mellan 97 och 99 procent, alltså i princip fullt på samtliga anstalter och häkten. Önskat läge är 85 till 90 procents beläggning. Skärpta straff och en ökad befolkning anses vara några av orsakerna till denna utveckling.

Överbeläggning leder ofta till konflikter mellan interner och även med personal. Tidigare erfarenheter från slutet av 90-talet visar också att rymningar och fritagningar ökar när beläggningen är hög. I november tog Kriminalvårdens generaldirektör Nils Öberg ett inriktningsbeslut om ny- och tillbyggnation av anstalter och häkten på tretton orter runt om i landet. Det rör sig om cirka 900 anstaltsplatser och 200 häktesplatser och utbyggnaden täcker ungefär hälften av det totala beräknade behovet. Inriktningsbeslutet är på medellång sikt, och handlar om att under en tioårsperiod bygga ut på orter där Kriminalvården redan finns.

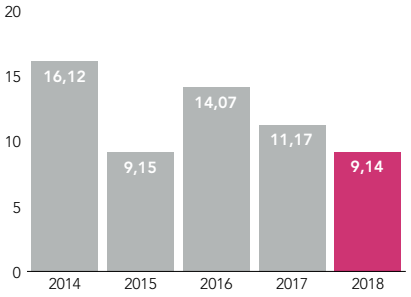
Ökad brottslighet sätter även press på polisen och behovet av nya poliser är fortsatt stort. I den så kallade januariöverenskommelsen har partierna S, MP, C och L kommit överens om att infria målet om 10 000 fler polisanställda till 2024. Attraktiviteten i polisyrket ska förbättras genom bättre villkor. En utmaning blir fortsatt att få tillräckligt många sökande till polisutbildningarna och behålla den personal som finns. En större poliskår innebär behov av fler lokaler.

Konkurrensen hårdnar

Samtidigt som vi ser en ökad efterfrågan på säkerhetsfastigheter möter Specialfastigheter också ökad konkurrens från andra aktörer i fastighetsbranschen. Bolag som till stor del finansieras med pensionspengar söker sig allt mer till samhällsfastigheter. Sektorn kännetecknas av säkra hyresgäster och långa kontrakt med säkra kassaflöden.

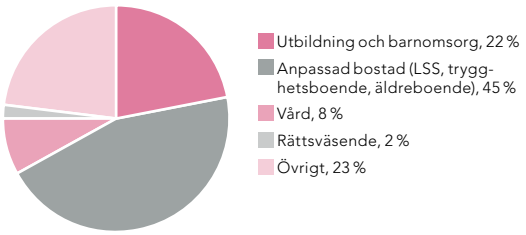
Konkurrensen om avtalen pressar priser och även hyrorna till viss del. För Specialfastigheter är utmaningen att på en mer konkurrensutsatt marknad kontinuerligt ligga steget före de övriga bolagen när det gäller säkerhet genom att påvisa vår mer än 20 år långa erfarenhet inom området och att visa på värdet av fastigheter med hög miljöprestanda.

Transaktionsvolym samhällsfastigheter, Mdkr



Transaktionsvolymen för samhällsfastigheter har minskat under året.
Diagramunderlag: CBRE

Transaktionsvolym per kategori, %



Volymen baseras på 40 kända transaktioner under 2018. Volymen exkluderar Karolinska som NIAM överenskom med Stockholm stad om att köpa men där affären drogs tillbaka. Affärer där mindre delar av en portfölj är samhällsfastigheter och fördelningen ej är känd har exkluderats.
Diagramunderlag: CBRE

När offentlig sektor gör upphandlingar av säkerhetsfastigheter är Specialfastigheter som regel med i processen. En upphandling är en balansgång där olika faktorer vägs in: pris, kvalitet, leveransförmåga, säkerhet och hållbarhet. Vi lägger stor vikt vid att våra anbud ger en realistisk prisbild eftersom vi vet att sänkt kvalitet blir dyrare för beställarna i det långa perspektivet. Säkerhet kostar och vi anser inte att det finns skäl att kompromissa på det området. Vi vet också av erfarenhet att det är komplext att bygga och förvalta denna typ av fastigheter. Tyvärr möter vi dock ofta upphandlingar där pris är det helt avgörande kriteriet.

Fastighetsmarknaden blir allt mer global med nya ägarstrukturer, ibland så kallade opportunistiska ägare med kort placeringshorisont. Det finns idag inga restriktioner för vilka bolag som kan förvärva säkerhetsfastigheter, vilket kan vara en riskfaktor i framtiden. Om en fastighet kommer ut på marknaden kan den säljas vidare och en domstolsbyggnad eller ett polishus kan hamna hos oseriösa eller i värsta fall kriminella ägare. Det är en riskanalys som bör göras i ett tidigt skede vid en upphandling.

Fastighetsbranschen har länge brottats med resurs- och kompetensbrist, det gäller allt från driftteknikker till projektledare och byggnadsingenjörer. Under 2017–2018 har denna brist inte minskat, och med nya lagar och förordningar med utökat fastighetsägaransvar är det fortsatt jakt på kompetens inom dessa områden.

Ny säkerhetsskyddslagstiftning

Den 1 april 2019 införs en ny säkerhetsskyddslagstiftning som förtydligar kraven på skydd av säkerhetskänslig verksamhet, alltså våra mest skyddsvärda verksamheter. Lagen ska vara en förstärkning av skyddet mot bland annat spioneri och sabotage. Med största säkerhet innebär denna lagstiftning fler handläggare och ökade krav på kompetens.

Omvärldshändelser som påverkar oss

Säkerhetsläget har försämrats

Medvetenheten om säkerhetsfrågor har ökat i takt med globalisering, IT-skandaler, infiltrationshot, gängkriminalitet och terroristattacker. Fler av befintliga och potentiella kunder efterfrågar säkrare fastigheter, nya säkerhetslösningar och/eller säkerhetskompetens. Den kommande nya säkerhetsskyddslagstiftningen driver på den utvecklingen. Ökade anslag till rättsvårdande myndigheter leder i förlängningen till fler lagförda, vilket ökar behovet av säkerhetsfastigheter.

Ökat klimathot

Det krävs snabba och omfattande minskningar av koldioxidutsläpp i en skala som saknar motstycke. Enligt Sveriges klimatpolitiska ramverk ska Sverige senast år 2045 inte ha några "nettoutsläpp" av växthusgaser till atmosfären. Byggnader använder cirka 30 procent av Sveriges totala energi. Koldioxidutsläppen från fastighetens hela livscykel måste tas i beaktande vilket bland annat kräver ett ökat fokus på produktionsskedet, inklusive material, som idag står för 50–60 % av fastighetens koldioxidutsläpp över livscykeln[1].

Fortsatt kompetensjakt

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 där goda villkor utöver de rent ekonomiska är av stor betydelse. Fastighetsbranschen är attraktiv, men stora pensionsavgångar ökar behovet av ersättningsrekryteringar.

Hårdare konkurrens om kunder

Marknaden för säkerhetsfastigheter är het och konkurrensen hård. Många investerare söker placeringar – gärna med grön prägel – till låga avkastningsnivåer. Staten skriver inte alltid upp anslagen till myndigheterna i takt med kostnadsutvecklingen och kunderna effektiviserar. Hållbarhetsaspekten blir allt viktigare och vid förhyrningar ställer kunderna allt oftare öppna och detaljstyrda förfrågningar till flera fastighetsbolag samtidigt. Trenden är även att kunder själva upphandlar olika entreprenader som sedan överlåts till hyresvärden.

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

Samverkan är en förutsättning för en hållbar affär

Vi vill vara ett föredöme inom hållbart företagande. Det är vi genom att balansera och förena ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter i vårt dagliga arbete med stöd i statens ägarpolicy, företagets strategier och mål samt FN:s globala mål för hållbar utveckling. Tack vare en nära samverkan med våra intressenter utvecklar och förbättrar vi en hållbar affär.

Att agera föredömligt innebär för oss att vi bedriver och utvecklar alla delar av verksamheten på ett hållbart sätt. Som statligt ägt bolag har vi ett särskilt stort ansvar att föregå med gott exempel och agera på ett sätt som skapar förtroende. Hållbart företagande inkluderar analys av och ansvar för affärsmöjligheter och risker avseende miljö, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, antikorruption, affärsetik, jämställdhet och mångfald. Utifrån den verksamhet vi bedriver finns dessa 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.

Aktiv dialog för ständiga förbättringar

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 vilka hållbarhetsområden vi fokuserar på. Kunder, leverantörer, medarbetare, finansiärer/investerare och vår ägare är våra huvudintressenter. Det är av naturliga skäl inte alltid möjligt att föra en direkt dialog med våra kunders kunder, men våra hyresgäster är noga 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. Genom våra gröna hyresavtal med tillhörande handlingsplaner blir det till exempel naturliga diskussioner kring miljö med våra kunder.

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 för avsikt att under 2019 ytterligare fördjupa leverantörsdialogen, dels genom fokusseminarier, dels inom ramen för *Färdplan för fossilfri konkurrenskraft: Bygg- och anläggningsbransch*. De på-plats-revisioner vi utför blir bra tillfällen för dialog, både vid revisionstillfället och vid åtgärdsuppföljningen.

Utöver dessa dialoger genomförs årligen fördjupade samtal eller workshops med en eller flera intressentgrupper. 2018 valde vi att djupintervjua ett antal finansiärer/investerare kring deras förväntningar på vårt hållbarhetsarbete. Utfallet visar att hållbarhet ur ett helhetsperspektiv är viktigt för deras beslut i förhållande till Specialfastigheter. De vill särskilt att vi fokuserar mer på hållbarhet i byggskedet, inklusive koldioxidutsläpp från material och produktion, materialval och markförvaltning samt arbetsmiljö.

Med vår ägare sker dialogen om hållbarhetsrelaterade frågor integrerat med övriga ägarfrågor. Under året har ägaren gjort en genomlysning av vårt hållbarhetsarbete. Resultatet av genomlysningen visar att de anser att vi arbetar systematiskt med hållbarhet i vår affär och att vi har relevanta mål och aktiviteter och tydlig ansvarsfördelning. De rekommenderar bland annat att vi intensifierar arbetet med att reducera koldioxidutsläpp i hela värdekedjan samt att vi inkluderar underentreprenörer i våra på-plats-revisioner i större utsträckning.

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 • 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

Våra väsentliga hållbarhetsområden

Som grund för vår väsentlighetsanalys ligger bland annat våra intressentdialoger, kontinuerlig omvärldsbevakning och analys av vår verksamhets påverkan på människa, miljö och ekonomi. Ledningen har, baserat på detta, prioriterat nio områden som för Specialfastigheter är de mest väsentliga. Området hållbar leverantörskedja har tagits bort som enskilt område eftersom det anses ingå i flera andra, bland annat utsläpp, arbetsmiljö och antikorruption. Samtliga områden är väl integrerade i det arbete som pågår inom Specialfastigheters fem strategiområden. Specialfastigheters arbete med, och styrning av, vårt hållbarhetsarbete redovisas utförligt i olika avsnitt i denna års- och hållbarhetsredovisning. På sid 54 finns en fullständig förteckning över hur vi översätter våra prioriterade hållbarhetsområden till GRI:s standard.

Väsentliga hållbarhetsområden	Varför väsentligt?
Kundnöjdhet	Den långsiktiga framgången för vår verksamhet beror på vår förmåga att svara upp mot kundernas behov.
Säkerhet	Säkerhet är vår nisch och det som skiljer ut oss från andra fastighetsbolag.
Arbetsmiljö	Det finns en betydande risk för arbetsmiljöskador i vår leverantörskedja. Vi månar om både människa och miljö. Hälsa och säkerhet är avgörande för att vi ska vara en attraktiv arbetsgivare och för att kunna leverera kvalitet.
Utsläpp (inklusive resor och transporter)	Koldioxidutsläppen från energianvändningen vid materialtillverkning, byggnation, nyttjande och drift av fastigheter är betydande.
Energi	Energianvändningen under en fastighets livscykel är betydande. Val av energislag såväl hos leverantörer, i projekt och i våra fastigheter har effekt på koldioxidutsläppen.
Material och kemiska produkter (inklusive avfall)	Vi använder stora mängder material i verksamheten. Materialval har betydelse för både miljön och människors hälsa. Avfall, inkl. farligt avfall, från produktion och rivning är betydande.
Likabehandling	Företaget ska spegla samhället ur ett mångfaldsperspektiv för att vara en attraktiv arbetsgivare och hyresvärd.
Ekonomiskt resultat	Är en grundförutsättning för våra affärs- och utvecklingsmöjligheter. Påverkar våra intressenter genom det ekonomiska värde vi skapar för dem.
Antikorruption	Fastighetsbranschen är en riskbransch då det handlar om stora investeringar och det är komplexa affärer med många inblandade.

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

PRIORITERA

Områden som utifrån ett hållbarhetsperspektiv är strategiskt prioriterade baserat på allvaret med klimatförändringarna och den inverkan vår verksamhet har genom materialanvändning, energianvändning, utsläpp av växthusgaser och påverkan på den biologiska mångfalden. Det krävs verkliga förflyttningar av oss som bolag. Samverkan är avgörande för ett effektivt arbete. 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 korruption, främja livslångt lärande, bidra till indirekt ekonomisk utveckling genom skapande av arbetstillfällen, förvalta vattenresurser och minimera utsläpp till hav och vattendrag.

Rosa text = Specialfastigheters väsentliga hållbarhetsområden

Fem centrala strategiområden

Strategier > Våra strategiområden är viktiga verktyg i vårt arbete med att tydligare kunna styra, besluta om mål och aktiviteter, prioritera och följa upp verksamheten.

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.

Läs mer på sid 23.

Bäst på säkerhet

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

Läs mer på sid 25.

Långsiktig lönsamhet

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

Läs mer på sid 27.

Ansvar för miljö och klimat

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

Läs mer på sid 30.

Aktiv kompetens-försörjning

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

Läs mer på sid 32.

Strategi – Skapa värde för kund > Långsiktighet, närhet och samverkan med kunderna – det är själva grunden till att vi kan skapa funktionella och kostnadseffektiva lokaler som motsvarar kundernas behov och önskemål. I slutänden handlar det om att kunna erbjuda rätt fastighet eller lokal till rätt verksamhet.

Specialfastigheter har ett tydligt uppdrag – att affärsmässigt 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 kundkontakt på flera nivåer

En nära dialog på olika 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 driftttekniker och förvaltare daglig kontakt med kunderna i det löpande arbetet. Intressentdialogen är också ett viktigt forum för samverkan (se sid 20).

För att få en effektiv planering arbetar vi utifrån våra långsiktiga förvaltningsplaner som upprättas per fastighet. De säkerställer långsiktigt underhåll, kvalitet i utförande, kontroll på volymer och en tydlig uppföljning. Läs mer om detta på sid 38.

Teknik för bättre effektivitet och hållbarhet

Digitalisering av våra fastighetsautomationsprocesser och informationsflöden förbättrar effektiviteten då sökbarhet och tillgänglighet ökar. Under 2018 har vi fortsatt att utveckla säkerhetstekniska lösningar som ska användas i kommande projekt.

I samarbete med våra kunder arbetar vi för en hållbar förvaltning. 91 procent av våra hyreskontrakt hade vid årsskiftet en grön bilaga och 95 procent av de gröna bilagorna hade en tillhörande grön handlingsplan som stäms av regelbundet. Med några av våra större kunder har vi regelbundna hållbarhetsmöten. Vi ser en potential i att utveckla dessa ytterligare, och med fler av våra kunder, för att skapa hållbarhetsvärden för kunderna 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 som ska ge oss konkreta förbättringsförslag. Den fördjupade analysen av den senaste mätningen blev klar först i februari 2019. Läs mer om våra kundmätningar på sid 38.

Strategier för att skapa värde för kund	Exempel på aktiviteter under 2018
Alla hyresavtal ska ha en grön bilaga och en med kunden gemensam handlingsplan som bidrar till att vi tillsammans når våra miljömål.	Vi har 91 % gröna bilagor till våra hyresavtal, och av dessa har 95 % gemensamma handlingsplaner.
Utveckla hållbara inne- och utemiljöer och förvärva, bygga om och nytt för minst en miljard kronor om året.	Om-, till- och nybyggnadsprojekt för SiS vid Folåsa, Johannisberg, Ljungbacken, Ljungaskog, Tysslinge, Björkbacken och Hässleholm. Förvärv av en SiS-fastighet för missbruksvård i Värnamo. Fortsatt om- och tillbyggnad vid kriminalvårdsanstalten Hällby samt säkerhetshöjande åtgärder vid anstalten Skogome. Ett antal markområden vid olika fastigheter förvärvade för att möjliggöra framtida expansion.
Ha en leverans som är så effektiv, säker och hållbar att kunderna helt kan fokusera på sin kärnverksamhet.	Vi har utvecklat typhuslösningar, läs mer på sid 24, och ett koncept för långsiktig leverantörssamverkan, *Entreprenadfabriken*, se sid 41. Vår kundservice har förbättrats genom utvecklade processer och rutiner för serviceanmälan samt genom en ny lösning för hantering av jourärenden.
Effektivisera vår förvaltning genom att följa den digitala utvecklingen och ta till oss ny beprövad teknik.	Digitalisering av våra processer och informationsflöden för bl a förbättrad informationssäkerhet. Utveckling av säkerhetstekniska lösningar som ska användas i kommande projekt under de närmaste åren.
Tillsammans med våra kunder kontinuerligt ta fram uppdaterade planer för lokalbehovet, i närtid och framtid.	Ett antal utredningsprojekt för kapacitetsökningar tillsammans med Kriminalvården. Flera utredningar för SiS om ytterligare platser för både ungdoms- och missbruksvård.
Attrahera nya kunder genom aktivt arbete med marknadsanalyser och attraktiva erbjudanden.	Den prisbelönta tingsrätten i Lund visar hur vi utvecklar attraktiva och säkra verksamhetslokaler för Domstolsverket. Vi har köpt mark i Södertälje samt ett antal markområden i anslutning till några av våra fastigheter för att möjliggöra framtida expansion.

Typhus kortar ledtiderna

För flera av våra kunder har lokalbehovet ökat påtagligt de senaste åren. Ett sätt att korta ledtiden och effektivisera byggprocessen är att arbeta med typhus – generellt utformade husmodeller som är utvecklade utifrån kundernas behov och krav samt uppfyller Miljöbyggnad Guld.

Det finns många fördelar med typbyggnation. Vi kan korta ner hela processens ledtider samtidigt som kostnader för programarbete och projektering minskar drastiskt. Dessutom kan vi snabbt gå ut med anbudsförfrågningar och ha ramavtal förberedda – den arbetsmetod vi valt att kalla Entreprenadfabriken (läs mer på sid 41). När arbetet väl drar igång kan vi avropa direkt då LOU-upphandlingarna redan är genomförda. Vi använder oss av entreprenörer som är upphandlade i olika zoner i landet för att fortsätta kunna vara relativt lokala och nära byggplatsen.

Samarbete med Statens institutionsstyrelse

– Vi påbörjade ett gemensamt typhusarbete med Statens institutionsstyrelse (SiS) 2014, i samband med att myndigheten fick kraftigt ökat platsbehov. Så snart som möjligt behövde man få fram 200 platser. I samma veva centraliserades också lokalfrågorna inom SiS där många beslut rörande lokalfrågor tidigare fattats på lokal nivå, säger Torbjörn Blücher, Specialfastigheters affärschef.

I nära samarbete med kunden har Specialfastigheter tagit fram en typbyggnad för boende innehållande två avdelningar med åtta boenderum i varje, administrativa lokaler och personalutrymmen. Sedan tidigare fanns en typbyggnad för idrottslokal som uppförts på flera platser i landet, bland annat vid ungdomshemmen Folåsa och Ljungaskog. Numera finns även typhus för reservkraftsanläggningar och mindre komplementbyggnader som nyckelhus, carportar, miljöstationer och liknande. Specialfastigheter har också tagit fram en typbyggnad för ett skolhus, som beräknas gå i produktion vid ungdomshemmet Ljungbacken.

Typhus för Kriminalvården

Precis som SiS har Kriminalvården under senare år fått ett ökat platsbehov, och Specialfastigheter projekterar därför för ett typhus med 48 platser för säkerhetsklass 3. Typhuset ska bli ett pilotprojekt i Skenäs, där förberedande markarbeten gjorts under 2018, och planen är att det därefter också ska uppföras vid anstalten Rödjan i Mariestad. Andra aktuella typhusprojekt berör säkerhetsklasserna 1 och 2 samt gemensamhetshäkten.

– Runt 2015 inleddes diskussionerna tillsammans med Kriminalvården om att bygga typhus som ersättning för uttjänta anstaltsbyggnader från 1950- och 60-talen. När sedan beläggningen ökade drastiskt aktualiserades behovet ytterligare. Många anstalter och häkten runtom i landet är idag fullbelagda. Kriminalvården har fattat ett inriktningsbeslut om en utbyggnad med cirka 900 anstaltsplatser och cirka 200 häktesplatser, vilket täcker ungefär hälften av det totala beräknade behovet. Typhusen ger oss en bra möjlighet att hjälpa vår kund att kapacitetsöka snabbt, kostnadseffektivt och hållbart, berättar Bo Gelin, affärsområdeschef för Kriminalvård på Specialfastigheter.

Ytterligare ett led i vårt arbete med att arbeta fram kostnadseffektiva lösningar med hög kvalitet är de typfönster och typcelldörrar vi tagit fram i samråd med Kriminalvården. Synergieffekterna är stora och typbyggnation är ett område vi kommer fortsätta utveckla under lång tid framöver.

Typhus för Kriminalvården, 48 platser för anstalt i säkerhetsklass 3.

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

Hos våra kunder bedrivs verksamhet som ställer höga krav på kompetens, sekretess och affärsmässighet. I många fall kan vi tala om Sveriges säkerhet. 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 tryggare samhälle – har vi valt ut fyra olika säkerhetsområden där vi lagt vårt huvudsakliga fokus. Det handlar om person-, drift-, fysisk och informationssäkerhet, läs mer på sid 26.

Våra viktigaste verktyg för att vara bäst på säkerhet

Kunnig och säkerhetskontrollerad personal

Våra medarbetares kompetens, medvetenhet, intresse och engagemang är framgångsfaktorer för att vi ska lyckas i vårt säkerhetsarbete. Kontinuerlig kompetensutveckling inom säkerhet är därför en självklarhet för samtliga medarbetare. Säkerhet är också en central del i vår rekryteringsprocess. Vi har ett genomarbetat koncept med en särskild säkerhetsbedömning som omfattar alla medarbetare och minskar risken för felrekryteringar.

Kontinuerliga riskanalyser

Genom att systematiskt identifiera, värdera och behandla verksamhetens risker får vi en förståelse för hur vi på ett bra sätt kan hålla riskerna under kontroll. De för verksamheten största riskerna följs upp minst två gånger per år vid ledningens genomgång, samt en gång per år i styrelsen. Vägledande för vår riskhantering är den internationella standarden för riskhantering, ISO 31000:2009. Läs mer om vår riskhantering på sid 47–51.

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 26 och 57.

Som en del av vårt säkerhetsarbete har vi också gått med i *Håll nollan*, en sammanslutning av byggherrar, entreprenörer, leverantörer och intresseorganisationer i samverkan för noll olyckor i byggbranschen. Samarbetet inriktar sig i första hand på den fysiska arbetsmiljön och säkerheten på och runt byggarbetsplatser.

Etik och antikorruption

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

Specialfastigheter accepterar inte mutor eller annan typ av korruption. Sedan 2013 har vi en extern visselblåsarfunktion som ger möjlighet att anonymt påtala oegentligheter eller missförhållanden i vår organisation. Under 2016 och 2017 rapporterades inga ärenden in. 2018 gjordes två visselblåsningar. Båda dessa kunde avskrivas efter intern inredning. Ett av fallen har överlämnats till berörda myndigheter för vidare hantering.

Kontinuitetsplanering

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

Fokus på fyra säkerhetsområden

Personsäkerhet

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

För att kunna förebygga, hantera och bearbeta hot, våld och andra risker i arbetsmiljön har vi en gemensam syn på och ett väl genomtänkt förhållningssätt i dessa frågor. Vi har under året därför fortsatt utbilda vår personal kring hantering av hot och våld i arbetsmiljön. Under 2018 anslöt vi oss också till initiativet *Håll nollan*, en sammanslutning av byggherrar, entreprenörer, leverantörer och intresseorganisationer i samverkan för noll olyckor i byggbranschen.

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 förstärkt vår organisation och förbättrat rutinerna för kontinuitetsplanering av digitala funktioner och övervakningar i våra fastigheter. Vi har också genomfört ett kvalitetssäkringsprojekt för att öka driftsäkerheten i våra digitala system för teknisk fastighetsdrift och övervakning, samt uppdaterat instruktioner och tekniska beskrivningar för fastighetsnätverk.

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 2018, som en del i de krav vi har i våra säkerhetsskyddsavtal, genomfört en genomgång och uppföljning av status på det fysiska skyddet. 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 förnyat vårt certifikat enligt ISO 27001:2017, och också påbörjat en anpassning till den nya säkerhetsskyddslag som förväntas börja gälla i april 2019. Vi anser att vårt ledningssystem för informationssäkerhet gör oss väl rustade för att möta de nya lagkraven.

Strategi – Långsiktig lönsamhet > Långsiktig lönsamhet är avgörande för att uppfylla uppdraget från vår ägare och för att infria våra kunders höga förväntningar under hela avtalsperioden. Vi ska därför förvalta 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 (soliditet) avgör hur vi finansierar våra tillgångar och är därmed ett viktigt styrinstrument för vår risknivå. För att uppnå tydlighet i vår målstyrning men samtidigt möjliggöra nödvändig flexibilitet i vår finansiering uttrycks soliditetsmålet från vår ägare som ett intervall, vilket är 25–35 procent. Utfallet för 2018 är 38,3 procent. Ett annat mål för att säkerställa vår långsiktiga lönsamhet är justerad avkastning på eget kapital med 8 procent. Utfallet för 2018 blev 13,0 procent vilket visar att vi är effektiva i vår affär samt att vi har en bra och effektiv finanshantering.

Effektiv styrning och uppföljning

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

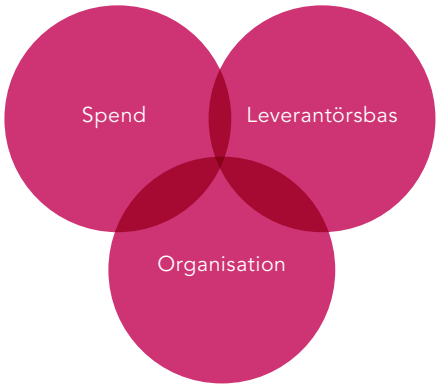
Under 2018 har vi infört ett IT-stöd för verksamhets-styrning, där målet är att verksamheten ska få ett bättre systemstöd för planering, uppföljning, analys och rapportering. Under 2019 kommer vi slutföra implementeringen av ett projektstyrningsverktyg samt påbörja arbetet med ett dokument- och ärendehanteringssystem.

Långsiktig leverantörsutveckling

Inköpsstrategin är A och O

En tydlig, förankrad inköpsstrategi som bygger på en 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 mesta 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.



Fakta om leverantörskedjan:

- Störst spend (inköp mätt i kronor) inom byggentreprenader, specialistkompetenser och energi
- Cirka 1 200 leverantörer (1 600 leverantörer 2013, 2 000 leverantörer 2008)
- Totalt inköpsvärde 2018: 1 395 Mkr (1 219 Mkr 2017)
- Majoriteten av leverantörerna har svensk hemvist
- Avtalstroheten 2018 uppgick till 92 % räknat i transaktioner (cirka 30 000 stycken) och 96 % räknat i värde

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 och därmed få bättre kontinuitet och ökad kvalitet i våra leveranser.

Hållbar leverantörskedja

För att minimera leverantörsrelaterade risker för vi en löpande dialog med våra leverantörer. Vi har 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 tecknandet av nya centralt tecknade avtal[1], är undertecknandet av vår ansvarskod obligatorisk, med undantag för avtal som är av sådan karaktär att såväl värde som risk är låg.

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.

Ansvarskod och revisioner – viktiga verktyg

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

82 %

av vårt totala köpvärde omfattas av vår ansvarskod för leverantörer

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, ombeds genomföra.

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 46 skrivbordsrevisioner och 5 på-plats-revisioner.

Genomförda revisioner visar att flera leverantörer saknar ett aktivt förebyggande arbete mot diskriminering samt ett systematiskt arbetssätt för kravställning och uppföljning i sin egen leverantörskedja. Vi vet att många hållbarhetsrisker[2] finns i leverantörskedjan och ser därför fortsatt dialog med leverantörerna som en viktig och naturlig del av vårt hållbarhetsarbete.

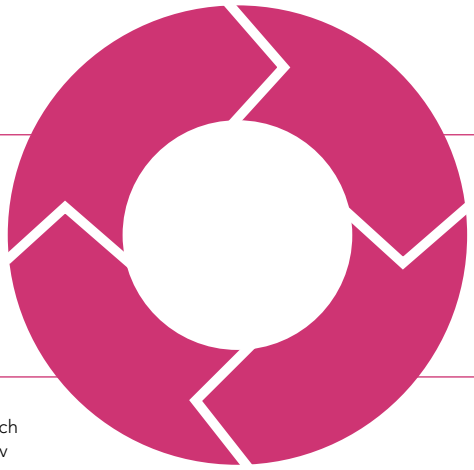
Som exempel på en positiv effekt av dialog och revision har en av våra byggentreprenörer anställt en arbetsmiljöstrateg för att förbättra det systematiska arbetsmiljöarbetet och en inköpschef för att utveckla sitt strategiska inköpsarbete. Ett annat exempel är Svensk Markservice som ni kan läsa mer om i intervjun här intill.

Vi har för avsikt att under 2019 ytterligare fördjupa dialogen kring hållbarhet med våra leverantörer, dels genom fokusseminarier, dels inom ramen för färdplanen för en fossilfri bygg- och anläggningsbransch. Vi är övertygade om att samverkan är en förutsättning för en hållbar affär.

Avtals- och leverantörsutveckling

Erfarenhetsåterföring
Återkoppling från beställare och leverantörer ger kontinuerlig information om hur väl avtalen uppfyller våra behov, strategier och 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 en viktig del av utvecklingsarbetet.

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

2) Läs mer om hållbarhetsrisker på sid 47–50 och 59.

”Revisionen var inspirerande och lärorik”

Att våra leverantörer delar våra värderingar är viktigt för oss. Revisioner är ett av de verktyg vi använder för att utveckla våra leverantörsrelationer och därmed fördjupa dialogen kring hållbarhet samt skapa nära och långsiktiga samarbeten. Under 2018 genomförde vi fem leverantörsrevisioner, varav en hos Svensk Markservice som arbetar med anläggning och skötsel av mark åt oss runt om i landet.

I och med de nya kraven på hållbarhetsrapportering i Årsredovisningslagen identifierade Svensk Markservice sina väsentliga hållbarhetsfrågor under 2017–2018. I samband med det gjorde företaget också ett omtag gällande sitt hållbarhetsarbete som bland annat innefattade rekryteringen av Marie Nygren-Bonnier som hållbarhetschef. Hon var med när Specialfastigheter gjorde revision hos Svensk Markservice i maj 2018 och svarar här på några frågor om den:

Hur uppfattade ni revisionen gentemot kraven i Specialfastigheters ansvarskod?
– Revisionen gav oss anledning att gå igenom våra system och arbetssätt och det är alltid nyttigt. Jag tyckte personligen att revisionen var mycket inspirerande och lärorik. Det kändes att fokus för revisionen var dialog och partnerskap och att Specialfastigheter, precis som vi, ser att vi måste samarbeta för en hållbar värdekedja. En bonus var att vi dessutom fick en proffsig sammanställning av alla de områden som reviderades med analys av status och utvecklingsförslag.

Har revisionen lett till några förändringar i ert arbetssätt?
– När det gäller just ansvar i leverantörskedjan fick vi stor inspiration från hur Specialfastigheter själva arbetar och är nu i färd med att systematisera arbetet med hållbar leverantörskedja, lite efter Specialfastigheters modell. Vi har bland annat tagit fram en uppförandekod för leverantörer som blir en bilaga till våra leverantörsavtal.

Hur går ni vidare?
– Arbetet med att ta fram självutvärderingar fortsätter och på sikt kommer vi även utföra platsbesök för att följa upp efterlevnaden hos våra leverantörer. Vi tror att ett systematiskt hållbarhetsarbete kan ge oss konkurrensfördelar, men då måste fler beställare värdera hållbarhet högre och inte bara gå på pris. Vi ser fram emot fortsatt dialog och erfarenhetsutbyte med Specialfastigheter kring hur vi tillsammans kan skapa en hållbar affär.

Marie Nygren-Bonnier, hållbarhetschef hos Svensk Markservice.

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

Systematik för ständiga förbättringar

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 miljökvalitetsmålen. För att tydliggöra våra höga ambitioner och ytterligare systematisera vårt miljöarbete valde vi att under 2018 certifiera oss enligt ISO 14001:2015. Vi ser att det ger organisationen ytterligare incitament att arbeta med ständiga förbättringar.

Optimerad och energieffektiv drift

Energianvändningen och därmed också koldioxidutsläppen under en fastighets livscykel är betydande. Att minska koldioxidutsläppen är prioriterat och vi arbetar därför systematiskt med att minska energianvändningen som rapporteras, analyseras och följs upp månadsvis på fastighets-, geografiskt område och bolagsnivå. Ett intressant pilotprojekt för energibesparing som avslutats under året är biologisk rening av luften från ett storkök med hjälp av fettätande bakterier. Syftet med projektet är att kunna återvinna värmen i frånluften och beräknad energibesparing uppgår till 105 MWh per år.

Lägre avkastningskrav på energiprojekt

Styrelsen har fattat beslut om att 150 Mkr ska avsättas till finansiering av energiprojekt som inte klarar de avkastningskrav som företaget normalt har. Villkoret är att investeringen ska återbetala sig under projektets livslängd. Inom ramen för detta beslutades i november om ett omfattande ventilationsbytesprojekt, som planeras genomföras under de kommande åren. För att öka andelen förnybar energi har vi också beslutat att installera solcellsanläggningar på alla lämpliga tak.

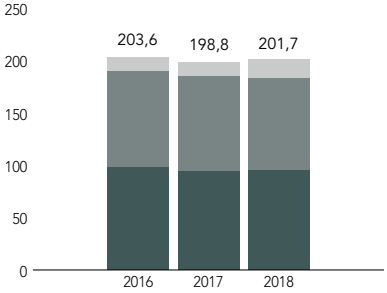
Höjd ambition i klimatarbetet

Vi har höjt vår ambition rejält när det gäller att reducera koldioxidutsläppen från inköpt energi. Vårt nya mål är att minska utsläppen med 75 procent till 2030 (basår 2012) vilket är i linje med Fossilfritt Sveriges ambitioner för ett fossilfritt Sverige 2045.

För att nå målet vidtar vi en rad åtgärder. Fram till 2020 ska vi fasa ut all eldningsolja som vi köper in och ersätta den med rapsbaserad biodiesel. Vi tecknar gröna fjärrvärmeavtal där det är möjligt och för en dialog med energileverantörerna för att öka andelen förnybart i fjärrvärmen.

Vi ser ett stort behov av att sätta mål för en minskning av koldioxidutsläppen från vår leverantörskedja, då omkring 50–60 procent av koldioxidutsläppen från nybyggda hus uppstår under materialproduktion och uppförandeskedet[1]. Vi har inlett analys av koldioxidutsläppen i hela vår värdekedja samt påbörjat dialoger med leverantörer kring hur vi gemensamt kan bidra till minskade utsläpp. Det kan handla om klimatsmart arkitektur, klimatsmarta materialval och ökad klimathänsyn i produktionsskedet. Vi har också anslutit oss till *Färdplan för fossilfri konkurrenskraft: Bygg- och anläggningssektorn* och tror och hoppas mycket på att samverkan inom ramen för denna blir den motor som behövs för att bygg- och fastighetsbranschen ska bli fossilfri till 2045.

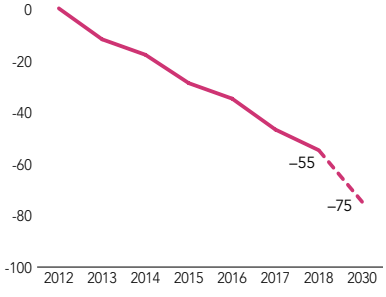
Total energianvändning i byggnader, kWh/kvm Atemp



El Värme Kyla

Användningen av el har ökat med 0,5 %. Värmeanvändningen har minskat med 2 % då vi driftoptimerat värmesystemen i fastigheterna. Användningen av kyla ökade markant i samband med den varma sommaren 2018.

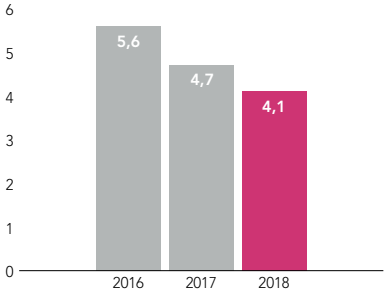
Utsläpp av CO_2, %



Ufall Mål

Vårt mål är att minska koldioxidutsläppen från inköpt energi med 75 procent till 2030 (basår 2012). Vid utgången av 2018 var minskningen 55 procent.

Utsläppsintensitet, kg CO_2 ekv/kvm Atemp



Våra utsläpp av koldioxid har minskat och anledningen till det är främst att våra fjärrvärmeleverantörer aktivt jobbat med att minska användandet av fossil energi.

Målet för energianvändning (fastighetsel, verksamhetsel, värme och kyla) 2018 var 196,1 kWh/kvm, medan den faktiska energianvändningen uppgick till 201,7 kWh/kvm. Den främsta anledningen till varför målet inte uppnåddes är att användningen av kyla till våra fastigheter ökade markant under den varma sommaren.

För hela perioden 2012–2018 har vi sänkt våra koldioxidutsläpp från inköpt energi med 55 procent (målet var 52 procent) och utfall för år 2018 blev 15,1 procent. Vi har kunnat minska våra utsläpp trots att fjärrvärmeanvändningen i våra fastigheter under året har ökat och att vi vid en fastighet varit tvungna att använda eldningsolja till följd av styrproblem med en pelletspanna. Utsläppsminskningen beror till stor del på att våra fjärrvärmeleverantörer reducerat användningen av fossila bränslen i sin mix.

Tjänsteresor och servicebilar

Vi har under året minskat koldioxidutsläppen vid resande i tjänst med 5 procent, läs mer på sid 57. Minskningen beror framför allt på att vi har ersatt ett stort antal servicebilar med bilar med mer miljövänligt drivmedel. Våra resor med flyg har minskat och resor med tåg har ökat. Vår resepolicy uppmuntrar till miljövänligt resande och vi nyttjar resfria möten i stor utsträckning.

Under 2018 gav våra flygresor upphov till 46 ton koldioxidutsläpp. Vi kompenserar dessa genom att sätta av 1 100 kronor per ton[2], drygt 50 000 kronor i år, till klimatförbättrande åtgärder.

Medvetna och sunda materialval

Bygg- och fastighetssektorn står för en stor del av samhällets materialanvändning, både genom ny- och ombyggnation. Vi har ett systematiskt arbetssätt för hur vi väljer och använder material och försöker, där så är möjligt, fasa ut material som kan ha negativ påverkan på hälsa och miljö. Material som används i byggprojekt och förvaltning ska dokumenteras i SundaHus miljödatabas och bedömas enligt deras kriterier och i första hand uppfylla nivåerna A eller B. Databasen bygger på försiktighetsprincipen och visar om ett material innehåller hälso- och miljöfarliga ämnen. Då våra kunder ibland har särskilda funktionskrav behöver vi i vissa fall göra avsteg från A- och B-nivån.

Specialfastigheters mål är att andelen A- och B-klassade material i produktionen ska uppgå till minst 80 procent. Detta mäts årligen utifrån registreringarna i databasen. Under 2018 uppgick andelen A- och B-klassade material till 84,3 procent och vi nådde därmed vårt mål. En viktig framgångsfaktor är dialog och samarbete med våra leverantörer. Uppföljningar samt revisioner av vilka material som valts och registrerats sker regelbundet. Då 80 procent av koldioxidutsläppen från produktionsskedet av byggnader kommer från tillverkningen av byggmaterial kommer vi att intensifiera arbetet med att reducera negativ klimatpåverkan från material, där leverantörerna är en väldigt viktig samarbetspartner.

Råvaruutvinning, produktion av material och materialanvändning kan innebära såväl miljömässiga som sociala risker under materialets livscykel. För att hantera riskerna ställer vi systematiskt krav på, och följer upp, våra leverantörer genom vår ansvarskod, läs mer på sid 27–28. Läs mer om risker på sid 47–50 och 59.

Vi har under året minskat koldioxidutsläppen vid resande i tjänst med 5 procent.

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.

Strategi – Aktiv kompetensförsörjning > Rätt kompetens är avgörande för om vi når vår vision och lyckas med vår affär. Den hårda konkurrensen om kompetens inom fastighetssektorn gör att det är extra viktigt att vi arbetar med medarbetarskap, hälsa, kompetensutveckling och mångfald – allt det som bygger vårt arbetsgivarvarumärke.

Rätt kompetens, nu och imorgon

Branschen utvecklas och våra kunders krav och önskemål ändras ständigt. Det ställer krav på oss att vara en flexibel och förändringsbenägen organisation. Vi arbetar därför proaktivt med vår resurs- och kompetensförsörjning, med individuella utvecklingsplaner samt med en övergripande successionsplanering.

Vi har ett stort behov av specialistkunskaper inom strategiska områden såsom säkerhet, projektledning, underhåll, brand, el, hållbarhet och energi. Under året har vi därför stärkt upp organisationen med en underhållsingenjör, en projektledare inom fastighetsautomation, en brandingenjör och en verksamhetsstrateg. Nya roller och ny kompetens ställer också krav på att såväl ledare som medarbetare utvecklas. Under året har vi fokuserat på chefernas förmåga att kommunicera. Vi har även påbörjat ett utbildningssamarbete med Akademiska Hus och Jernhusen som syftar till att utveckla medarbetarskapet i den egna organisationen. Deltagarna ska få en ökad självinsikt och en effektivare kommunikationsstil.

Årets mest attraktiva arbetsgivare

En förutsättning för att Specialfastigheter ska vara en attraktiv arbetsgivare är att våra medarbetare trivs och talar gott om oss. Vi arbetar strategiskt med employer branding för att öka kännedomen om oss som organisation och arbetsgivare. Vi utgår alltid från vårt Employer Value Proposition (EVP) som beskriver vad vi kan erbjuda nya och befintliga medarbetare. Vårt hållbarhetsarbete är centralt för att locka nya medarbetare. Förutom ett systematiskt arbete med miljö- och klimatfrågor arbetar vi aktivt med bland annat hälsa och säkerhet på arbetsplatsen, medarbetarskap, ledarskap och likabehandling.

Som ett kvitto på vårt engagerade arbete med employer branding fick vi högst poäng i Nyckeltalsinstitutets årliga mätning av Attraktiv Arbetsgivarindex. Vi kom på plats 1 av 235 deltagande företag vilket vi är väldigt glada för. Undersökningen mäter nio olika personalekonomiska nyckeltal som beskriver arbetsvillkoren hos en organisation.

Högst attraktiv arbetsgivarindex

1:a

av 235 organisationer

Under året har vi varit med på tre olika arbetsmarknadsdagar på universitet för att locka fler unga till fastighetsbranschen. Vi har även tagit emot 3 (6) praktikanter, vilket är en siffra som vi strävar efter att öka. Detta är en bra möjlighet för oss och studenterna att lära av varandra och dessutom har några praktikanter fått anställning hos oss.

Alla tjänar på likabehandling

Vi är övertygade om att mångfald och jämställdhet ökar vår konkurrensförmåga och bidrar till gladare och mer engagerade medarbetare. Alla inom företaget har ett ansvar för att arbeta för likabehandling varje dag, både internt och i förhållande till potentiella medarbetare, studenter, kunder och leverantörer. Under året har vi ökat våra medarbetares kompetens inom likabehandling och nu har i princip samtliga medarbetare och chefer deltagit i workshopen Växthuset för att kartlägga Specialfastigheter utifrån ett diskrimineringsperspektiv.

Vid rekrytering och i alla former av kompetensförsörjning har vi alltid fokus på att tillvarata kompetens och erfarenhet från hela samhället. Genom att främja likabehandling inom företaget kan vi lättare hitta kompetensen vi söker då rekryteringsbasen ökar markant. Sedan tre år tillbaka har Specialfastigheter samarbetat med andra fastighetsbolag i ett projekt där vi tagit emot prao-elever från Rinkebyskolan i Stockholm. Det ger eleverna möjlighet att bekanta sig med fastighetsbolag och förhoppningsvis bidrar det till att locka nya förmågor till vår bransch. I juni deltog vi i Järvaveckan där vår HR-chef berättade om vårt engagemang kring prao-elever. Syftet var dels att inspirera andra organisationer att delta i prao-projekt och dels att hitta nya kanaler att nå målgrupper som vi inte riktigt når fram till idag.

Tyvärr har vi inte nått vårt mål att öka andelen medarbetare med utländsk bakgrund till 12 procent under 2018. Denna andel är idag 10 (10) procent och vi måste arbeta dedikerat med denna fråga under 2019. Vi behöver rannsaka oss själva och se över våra rutiner vid employer branding och rekrytering. Vi arbetar aktivt med jämställdheten i bolaget och behöver öka insatserna där också, då andelen kvinnor i bolaget under en längre tid legat runt 30 procent men vid årets slut var 26 (29) procent. Andelen kvinnliga chefer var 29 (37) procent och det är en negativ förändring som vi ska vara uppmärksamma på framöver.

Hälsofrämjande arbete för friska medarbetare

Vi har identifierat arbetsmiljön som ett väsentligt hållbarhetsområde utifrån att bygg- och fastighetsbranschen är drabbad ur ett olycks- och hälsoperspektiv. De största riskerna bedömer vi finns i vår leverantörskedja. Läs mer om detta på sid 27–28 och 59. Genom ett systematiskt arbetsmiljöarbete som genomsyrar vår dagliga verksamhet och genom dialog med våra leverantörer gällande arbetsmiljö hanterar vi våra arbetsmiljörisker.

En god hälsa hos våra medarbetare är en förutsättning för att vi ska klara vårt uppdrag och nå våra mål. För oss betyder det hälsofrämjande arbetet internt att vi jobbar med en hållbar helhet, vilket bland annat inkluderar friskvård, ledarskap, medarbetarskap och kompetensutveckling. Vi arbetar förebyggande för att främja god hälsa, och sjukfrånvaron på företaget har glädjande nog varit låg under en längre tid. Läs mer om detta på sid 57–58. Vi är dock väl

medvetna om att vissa medarbetare upplever en hög arbetsbelastning. Som en följd av det har vi bland annat omorganiserat förvaltningen och rekryterat nya medarbetare till projektenheten.

Då vissa av våra medarbetare arbetar i miljöer där hot och våld kan förekomma erbjuder vi utbildningar i hantering av hot och våld i arbetslivet. Chefer och arbetsmiljöombud deltar regelbundet i arbetsmiljöutbildningar och som en del av vårt arbete med hållbart ledarskap och medarbetarskap har samtliga medarbetare under året deltagit i workshops om handlar om känsla av sammanhang (KASAM).

Samtliga medarbetare erbjuds vår omfattande sjukvårdsförsäkring och vi erbjuder också bidrag till friskvård, medicin och sjukvård samt en förmånsportal med en stor mängd rabatter och erbjudanden hos bland annat gym och andra hälsoaktörer. Utöver detta har alla möjlighet att volontärarbeta åtta timmar per år på arbetstid.

Medarbetarfakta

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

Andelen kvinnliga chefer har minskat i år och uppgår till 29 (37) procent. I styrelsen var 45 (45) procent kvinnor, i ledningen 63 (63) procent och totalt var det 26 (29) procent kvinnor i företaget vid årets slut. Personalomsättningen var 11,8 (5,1) procent under året.

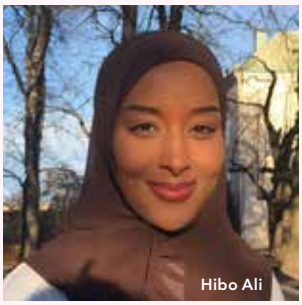
”Jag får alla förutsättningar jag behöver för att klara mitt jobb”

25-åriga Hibo Ali började som sommarjobbare på Specialfastigheter och har nu fått fast anställning. Här berättar hon om sin väg in på företaget och vad som lockade henne till fastighetsbranschen från första början.

Hur ser din bakgrund ut?
– Jag pluggade till byggnadsingenjör vid Linköpings Tekniska Högskola mellan 2013 och 2016. Efter examen gick jag SABO:s, d v s allmännyttans, traineeprogram under ett år. Därefter jobbade jag på Linköpings kommunägda bostadsbolag som bosocial samordnare. Det var väldigt intressant, men jag kände att jag saknade den tekniska delen.

Hur hittade du sommarjobbet på Specialfastigheter?
– Jag googlade helt enkelt ”fastigheter + jobb + Linköping” och hittade Specialfastigheter. Det slutade med att jag sommarjobbade 50 % med kontorsarbete och 50 % med ritningar. Efter sommaren övergick tjänsten till 100 % projekt- och ritningsassistent. Jag ville utvecklas mer inom bygg, och Specialfastigheter såg min potential.

Vad innebär det att vara projekt- och ritningsassistent?
– Jag biträder projektledarna med att granska ritningar, areamätningar och beställningar – kollar så att alla nödvändiga dokument finns med, att vi till exempel har arkitektunderlag och rätt fastighetsbeteckning. Det här innebär ett tätt samarbete med projektenheten och med många externa projektledare, inte minst eftersom jag är systemförvaltare för det projektverktyg vi använder. Jobbet är utvecklande eftersom jag gör så många olika saker. Att jag är med i flera olika led gör att jag kan se en helhet, vilket jag verkligen uppskattar. Jag får till exempel göra spännande studiebesök och titta på byggen innan de är klara. Som byggnadsingenjör sitter man mycket vid datorn – här får jag komma ut och se hur det fungerar i verkligheten! Jag har fått en projektledare som mentor, och både hon och min närmaste chef är väldigt hjälpsamma, tydliga och pedagogiska. De, och alla andra jag har kontakt med på Specialfastigheter, verkar ha stor förståelse för att jag är ung och inte så erfaren – de ger mig alla förutsättningar jag behöver för att klara mitt jobb.


Hibo Ali

Ser du några särskilda utmaningar med vår nisch, säkerhetsfastigheter?
– Under utbildningen pratade vi i princip ingenting om säkerhetsfastigheter. Att arbeta på ett företag där säkerheten står i fokus är alltså nytt för mig – jag kan till exempel inte ha ritningar liggande framme eller maila dem hur som helst, och det är en stor kontrast mot hur det fungerar på bostadssidan. Mina vänner och familj tycker jag har ett jättecoolt jobb eftersom jag är med och bygger exempelvis fängelser.

Hur tänker du kring framtiden?
Jag vill fortsätta lära känna våra fastigheter och få en stabil grund att stå på inom företaget – mitt mål är att bli projektledare på Specialfastigheter. Sen hoppas jag förstås att vi ska bli fler tjejer inom byggbranschen, mångfalden är inte så stor. På min byggnadsingenjörsutbildning var vi 12 tjejer och 80 killar. Men jag ser fler och fler tjejer när jag är ute på byggen och vet att utvecklingen går åt rätt håll.

VERKSAMHETSBESKRIVNING

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

Unikt 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 tillkomst 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 (läs mer på sid 25–26). 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 36 ges exempel på hur vi arbetat med kundanpassningar i vårt fastighetsbestånd under året.

Tydligare inriktning mot säkerhetsfastigheter

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

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

Nya investeringar

Kundanpassningar av fastigheter innebär komplexa projekt för omvandling och utveckling i form av ny-, till- och ombyggnationer. Specialfastigheters investeringar i projekt uppgick vid årets slut till 824 (728) Mkr. Läs mer om pågående och planerade investeringar på sid 40–42.

Uppförandet av en ny tingsrättsrättsbyggnad för Domstolsverket i centrala Lund är klart. Invigning skedde i slutet av augusti 2018.

Specialfastigheter har under året tecknat 33 nya hyresavtal och samtliga har en grön hyresbilaga. De tecknade hyresavtalen innebär en projektvolym om cirka 378,5 Mkr då om-, till- och nybyggnader ska utföras.

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. Under året förvärvade vi två fastigheter i Värnamo. På fastigheterna finns byggnader där SiS bedriver missbruksvård. Vi har även köpt mark i Södertälje samt ett antal markområden i anslutning till några av våra fastigheter för att möjliggöra framtida expansion.

Affär med Trafikverket blir inte av i nuläget

Riksdagen har sedan tidigare godkänt att regeringen under 2018 genom försäljning överlåter åtta av Trafikverkets trafikledningscentraler för järnväg till Specialfastigheter. Det har sedan visat sig att de kostnader som Trafikverket på egen hand räknat fram och ursprungligen uppgav för att anpassa lokalerna har ökat kraftigt. Regeringen anser att det finns behov av att klarlägga konsekvenserna av kostnadsökningarna och har därför valt att inte nyttja det erhållna godkännandet. Det innebär att det inte blir någon affär nu.

Avyttringar

Under året har en villa i Lövsta avyttrats då fastigheten inte längre passar in i bolagets verksamhet.

Fastigheter för över 27 miljarder

Marknadsvärdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har ökat betydligt de senaste åren och uppgick vid årsskiftet till 27 288 (25 002) Mkr. Det bedömda värdet har fastställts genom en intern värdering baserad på faktiska data avseende hyror och driftkostnader. Information om kalkylräntor, direktavkastningskrav och aktuella marknadshyror har stämts av med extern värderare. För att kvalitetssäkra den interna värderingen har den stämts av mot en extern värdering av 50 (48) objekt, motsvarande 900 (87) procent av det totala värdet per den 31 december 2018. Skillnaden mellan extern och intern värdering uppgår till mindre än 3 (3) procent. Specialfastigheter har ett lägre värde än den externa värderingen.

Marknadsvärde förvaltningsfastigheter

27,3

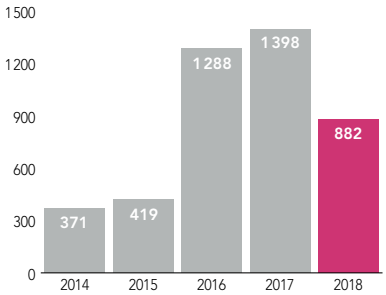
miljarder kronor

Specialfastigheter förvaltar ett fastighetsbestånd omfattande 99 (96) säkerhetsfastigheter som finns i närmare 70 kommuner över landet. Periodens redovisade orealiserade värdeförändring uppgick till 1 404 (832) Mkr. Den genomsnittliga återstående löptiden i hyresportföljen är 11,8 (12,6) år. Bland företagets största kunder återfinns Kriminalvården, Polisen, Statens institutionsstyrelse, Försvarsmakten och Försvarets materielverk. Vakansgraden är mycket låg och uppgick per 2018-12-31 till 1,0 (1,0) procent.

Exempel på projekt 2018

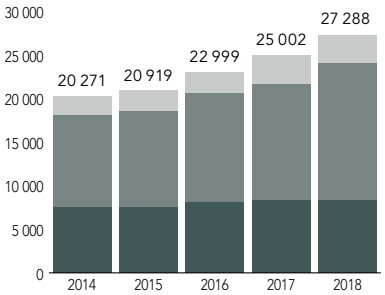
Fastighet och kund	Projekt/kundanpassning
Tingsrätten i Lund	Byggnation av ny tingsrätt, 10 560 kvm LOA, i centrala Lund. Invigdes i slutet av augusti 2018.
Kriminalvårdsanstalten Hall	Utredning och förberedande arbeten inför ny-, om- och tillbyggnad.
Kriminalvårdsanstalterna Tidaholm och Sagsjön	Utredning/projektering inför ny-, om- och tillbyggnad.
Kriminalvården	Utredning och projektering av typhus inför kommande kapacitetsökning inom 12 fastigheter över hela landet. Arbeten kommer inledas vid anstalterna Skenäs och Rödjan.
SiS ungdomshem Folåsa, Johannisberg, Ljungaskog och Ljungbacken	Nybyggnation av typhus samt projektering av typskola.
SiS Björkbacken	Byggnation av boendeavdelning, administration och centralkök.
SiS ungdomshem Hässleholm	Tillbyggnad boendeavdelningar.

Investeringar inkl fastighetsförvärv, Mkr



Minskningen för 2018 beror främst på att vi inte gjort några stora förvärv under året.

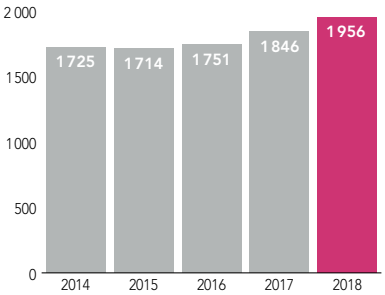
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter per affärsområde, Mkr



Kriminalvård · Försvar och rättsväsende · Institutionsvård och övriga specialverksamheter

Marknadsvärdet har ökat främst till följd av fastighetsspecifika händelser som nytecknade hyresavtal, investeringar och sänkta avkastningskrav.

Totala hyresintäkter, Mkr



De ökade hyresintäkterna beror till stor del på nya hyresavtal för bland annat Lunds tingsrätt och det nyrenoverade Kronobergshäktet.

Ett modernt säkerhetshäkte som bryter isoleringen

Kronobergshäktet på Kungsholmen i Stockholm är Kriminalvårdens näst största säkerhetshäkte. 2011 påbörjades en omfattande renovering och modernisering av lokalerna. Samtidigt pågick häktesverksamheten som vanligt och det var därför ett komplext arbete som drog ut på tiden och som avslutades först i slutet av 2017.

De nyrenoverade lokalerna är mycket uppskattade av Kriminalvården enligt Jennie von Alten, dåvarande häktes-chef på Kronobergshäktet, som här svarar på några frågor om byggprocessen och slutresultatet:

Varför behövde Kronobergshäktet renoveras?
– Det färdigställdes 1975 och var efter 40 år i stort behov av en uppfräschning. Mycket ny teknik som vi vill använda har under perioden hunnit utvecklas, bland annat inom säkerhetsområdet. Häktesverksamheten har också väsentligt förändrats sedan dess och därför behövdes en modernisering och anpassning av lokalerna utifrån hur vi idag bedriver vårt arbete.

Vilka är de största utmaningarna i er verksamhet på häktet?
– Häktet måste naturligtvis vara in- och utbrytningssäkert, man ska inte kunna rymma från våra enheter och ingen ska heller kunna ta sig in och sabotera verksamheten. Ett annat av våra huvuduppdrag är att skapa isoleringsbrytande aktiviteter och för detta behövs ändamålsenliga, anpassade lokaler.

Vad är svårigheten i att renovera ett häkte under pågående verksamhet?
– Med en pågående verksamhet förlängs ombyggnadsprocessen avsevärt. Skalskyddet måste upprätthållas samtidigt som det sker leveranser av byggmaterial som ska in i fastigheten. Utrymningsvägar ska fungera. Hantverkare som ska arbeta mitt i häktesverksamheten behöver kontrolleras, ledsagas och säkerhetsutbildas. Sedan tillkommer förstås sådana störningsmoment som inte går att undvika, som buller och byggdamm.

Hur har samarbetet med Specialfastigheter fungerat?
– Vi har haft ett bra samarbete med många avstämningsmöten där vi jobbat med att förstå varandras förutsättningar, hjälpt varandra, byggt relationer och skapat kontaktvägar, vilket är A och O. Vi har arbetat fram rutiner och tillsammans lagt ett pussel för att både häktesverksamheten ska fungera och bygget gå framåt.

Och hur blev slutresultatet – det renoverade och ombyggda häktet?
– Övergripande har vi fått ett säkrare, modernare häkte med fräscha och ändamålsenliga lokaler. Vi har idag ny teknik installerad för säkrare in- och utpassering och slussning, vilket är viktigt inte minst ur ett arbetsmiljöperspektiv. Vi har också fått många gemensamhetsytor för träning, spel och filmtittande och kök för matlagning och bakning, samt en produktionslokal där de intagna kan arbeta avlönat med enklare uppdrag. Alla dessa lokaler är jätteviktiga för verksamheten då aktiviteterna som bedrivs där bidrar till att bryta klienternas isolering. Samtliga celler har renoverats och det har skett på ett hållbart sätt – cirka 300 cellinredningar har demonterats och renoverats till nyskick av intagna på en kriminalvårdsanstalt. Vi har också några dubbelceller här som jag tror kan vara unika för oss – en dörr mellan två celler kan öppnas och de intagna kan då få sällskap av varandra. Rastgårdarna, som spelar en viktig roll för den intagnes välbefinnande, har blivit ljusare, luftigare och på sina håll fått en bättre utsikt.

FOTO: KRIMINALVÅRDEN
Jennie von Alten

Hur har reaktionerna från personalen varit?
– Sedan återöppnandet av hela häktet i januari 2018 har det varit väldigt få klagomål från medarbetarna. Jag tror det beror på att vi på Kriminalvården fått vara med och påverka och tycka till under hela projektets gång. Vi har till exempel testat funktioner på låsanordningar och handtag och utifrån våra synpunkter har projektorganisationen justerat lösningar och utformning. Man bygger helt enkelt rätt från början!

Fakta säkerhetshäktet Kronoberg

- Ligger på Kungsholmen i Stockholm
- Häktet har 279 platser
- Häktet har en rad specialavdelningar – omvårdnad, säkerhetsavdelning, kvinnoavdelning, arrest, transport
- Cirka 300 cellinredningar har demonterats och renoverats till nyskick av intagna på anstalten Beateberg
- Byggprojektet har använt cirka 1,5 miljoner skruvar och 12 mil elkabel
- Nästan 1 kilometer mattor har rivits ut och lika mycket har lagts in

En effektiv och säker förvaltning

Genom förvaltning med egen personal, fokus på hög driftsäkerhet samt effektiva tekniska lösningar, bidrar vi till att kunderna känner sig säkra, trygga och helt kan fokusera på sin verksamhet.

Flexibilitet vid underhåll

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 försöker då styra om underhållet till yttre åtgärder eller till andra utrymmen som påverkar verksamheten mindre. Specialfastigheter försöker alltid samordna underhåll med åtgärder som kunden själv planerar för att störa verksamheten så lite som möjligt.

Egen driftpersonal för trygghet och effektivitet

Utifrån ett kund- och säkerhetsperspektiv är vår målsättning att förvalta våra fastigheter med egen personal. Specialfastigheters driftteknikker 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 32–33.

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 hyresgästmöten samt regionala och centrala möten, där organisationernas övergripande utveckling diskuteras, är exempel på viktiga dialoger.

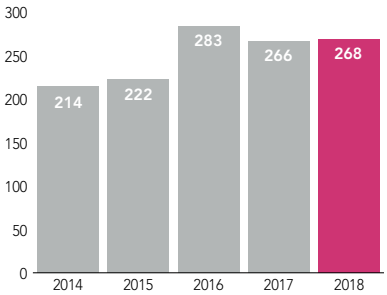
Vi genomför numera tvådelade kundmätningar, där första mätningen ger oss ett kundnöjdhetsindex (NKI) medan den andra mätningen är en fördjupad analys av vissa fokusområden. Den förra mätningen från vintern 2016/2017 gav ett NKI på 65. Den fördjupade analysen visade att kommunikation generellt, och kring underhållsplanering specifikt, var viktiga punkter att förbättra. Under 2017/2018 har vi infört underhållsrundvandringar tillsammans med kund inför vår underhållsplanering. Vi har också anställt två underhållsingenjörer som ska vara ett stöd i planeringen och säkerställa mer enhetlig bedömning av underhållsbehovet vid våra olika fastigheter. I december 2018 fick vi resultatet av den första delen av årets kundmätning. NKI förblev oförändrat på 65 trots att nästan samtliga underliggande parametrar ökat. Detta beror på att viktningen mellan kundgrupper ändrats. Exempelvis har index för både *personlig service* samt *inflytande och lyhördhet* ökat hela fyra enheter. Den fördjupade analysen genomförs under februari 2019 och följs sedan av en ny handlingsplan.

Under 2018 har vi lagt stort fokus på att utveckla vår kundservice, bland annat genom att ytterligare förbättra processer och rutiner för serviceanmälan. Arbetet med att bättre anpassa den till kundernas önskemål fortsätter. Vi har också infört en ny lösning för hantering av jourärenden för att få bättre kontroll över denna viktiga process.

Långsiktig planering

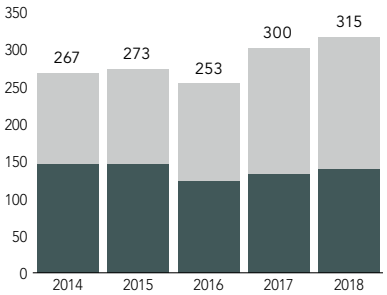
Att vi har förvaltningsplaner för varje fastighet bidrar till en effektiv, hållbar och långsiktig fastighetsförvaltning. Planerna baseras bland annat på dialog med våra kunder och belyser delar som krävs för att vi ska leverera det vi åtagit oss. För varje del i planen finns en långsiktig strategi, mål och en handlingsplan. Planen följs upp och revideras under året för att kunna anpassa planeringen efter kundens aktuella behov.

Underhållskostnader, kr/kvm



Underhållskostnaderna är i princip oförändrade jämfört med 2017.

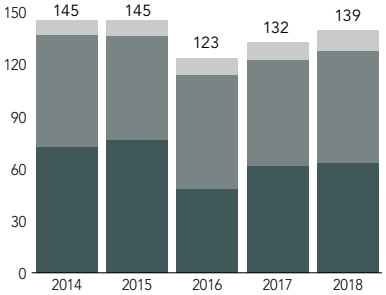
Driftkostnader, kr/kvm



El, värme och vatten Fastighetsdrift

Driftkostnadsökningen beror huvudsakligen på ökade kostnader för värme och snöröjning.

Mediakostnader, kr/kvm



El Värme Vatten

Den kalla vintern, varma sommaren samt höjningar av taxor gör att de totala kostnaderna för media ökat under året.

Hög driftsäkerhet dygnet runt

Hög driftsäkerhet, i många fall dygnet runt, är en förutsättning för att våra kunder ska kunna bedriva sin verksamhet på ett tryggt och säkert sätt. Robusta driftsystem, god planering och noggranna medarbetare med djup förståelse för såväl kundens behov som fastigheterna och deras tekniska installationer, är avgörande. Fastigheternas geografiska spridning ställer krav på att ständigt utveckla tekniska hjälpmedel, förvaltningssystem samt styr- och övervakningssystem. Digitaliseringen medför möjligheter till effektivisering men är samtidigt ett område där risken för intrång alltid måste beaktas, därför är informationssäkerhet ett av Specialfastigheters prioriterade säkerhetsområden (läs mer på sid 25–26).

Nytt fastighetssystem i full drift

Under 2017 togs vårt nya fastighetssystem i full drift och under 2018 har arbetet med att likrikta arbetssätt, förfina och förbättra arbetsprocesser samt att kvalitetssäkra data fortsatt. Vi ser samtidigt över möjligheten att underlätta vardagen för vår driftpersonal genom att minska onödig administration i fastighetssystemet samt genom att utreda möjligheterna för ökad mobilitet.

”Våra kunders verksamhet gör att vi måste vara flexibla i planering och utförande av vårt förvaltningsuppdrag.”

Hållbar förvaltning

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 30–31.

Energianvändningen har stor påverkan på både driftkostnader och miljö. Energieffektiviseringar och översyn av energislag är prioriterade områden där Specialfastigheter arbetar både internt och i samverkan med kund. Vi har också en tydlig strategi för fastighetsautomation. Syftet är bland annat att möjliggöra en optimerad och energieffektiv drift genom att med driftsäker teknik få digital kontroll över våra fastigheters klimatsystem. Vi hade vid årets slut cirka 70 fastigheter anslutna till vår plattform för fastighetsautomation och digital övervakning. Det är svårt att uppskatta energieffektiviseringen som detta bidrar till men det ger oss mycket goda förutsättningar att styra, övervaka och följa upp bland annat energianvändning, ventilation och värme i våra fastigheter.

Det finns i många fall mycket mark, och ofta skog, på våra fastigheter. Under 2018 har vi låtit ta fram förslag på gröna skogsvårdsplaner för några fastigheter för att genomföra dessa som pilotprojekt under 2019. Syftet är att öka den biologiska mångfalden och att öka det rekreativa värdet av den skog vi förvaltar.

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 hyresgästmötena. Minst en gång om året görs också en uppföljning och uppdatering av handlingsplanen. Andelen gröna bilagor till våra hyresavtal har ökat under året, bland annat har vi tecknat bilagor med FOI och Polisen. Arbetet med att ta fram handlingsplaner till samtliga nya bilagor har inte hunnit slutföras. Det innebär att andelen avtal med gröna bilagor som hade en handlingsplan nu vid årsskiftet uppgick till 95 procent.

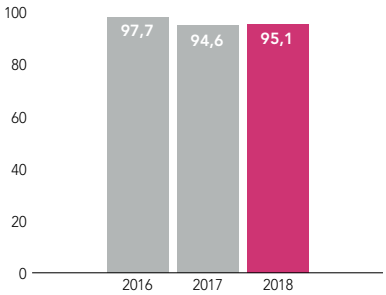
Kostnader för drift och underhåll

El, värme och vatten står för huvuddelen av driftkostnaderna. Samarbetet med våra kunder för att energieffektivisera och driftoptimera är därför centralt för att hålla nere kostnadsbasen. Våra underhållskostnader skiljer sig från många andra fastighetsbolags, då de oftast inbegriper inre underhåll och övriga säkerhetshöjande åtgärder. Driftkostnaderna för 2018 uppgick till 315 (300) och underhållskostnaderna till 268 (266) kronor per kvm. Driftkostnadsökningen beror huvudsakligen på ökade kostnader för värme och snöröjning.

Radoninventering gjord

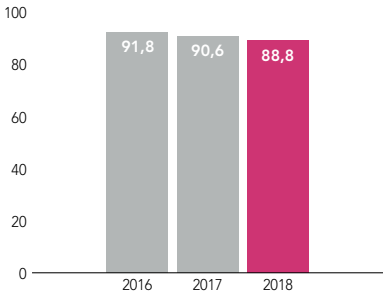
Hela vårt befintliga fastighetsbestånd är radoninventerat. Där vi haft förhöjda värden har vi vidtagit åtgärder och uppföljande mätningar har fortsatt under 2018. Då vi köpt fastigheter under hand kommer vissa åtgärder och kontrollmätningar pågå även 2019.

Elanvändning, kWh/kvm Atemp



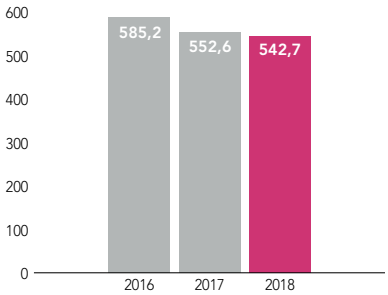
Elanvändningen i våra fastigheter har bara ökat marginellt jämfört med föregående år trots betydande verksamhet i många lokaler. Vi har bland annat ersatt uttjänt belysning med LED och vidtagit stora driftoptimeringsåtgärder.

Värmeanvändning, kWh/kvm Atemp



Värmeanvändningen har minskat med 2 %. Detta beror delvis på att vi har optimerat drifttider på ventilationssystem. Siffrorna är normalårskorrigerade.

Vattenanvändning, l/kvm Atemp



Användning av vatten har minskat med 1,8 % vilket främst beror på att vi har flera pågående projekt där verksamheten inte finns kvar i samma omfattning. Under 2017 genomförde vi dessutom ett antal projekt som krävde större mängder vatten.

Projekt med höga säkerhetskrav

Våra kunder har kontinuerligt behov av att förändra sina verksamheter och lokalbehov. Vi ska vara bäst på säkerhet, och i linje med det också bäst på att driva projekt med höga krav på säkerhet. Vi har därför en egen projekt- och utvecklingsenhet som hanterar komplexa projekt. Under 2018 har vår projektvolym fortsatt att ligga på en hög nivå.

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. 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 vårt ökande investeringsbehov. Vi kommunicerar löpande våra behov till branschen och har under året anställt ytterligare medarbetare inom projektverksamheten.

Materialval

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

Miljöbyggnad

Specialfastigheter har beslutat att bygga enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad. Vår ambition är att all nyproduktion ska klara nivå Guld och våra större ombyggnationer nivå Silver. Då våra kunder ofta har höga säkerhetskrav innebär det svårigheter för oss att slutföra sista steget i en certifiering, eftersom det krävs en granskning av en utomstående part och vi av säkerhetsskäl inte kan ge tillgång till all information om våra fastigheter. Därför har vi valt att arbeta utifrån att våra fastigheter ska vara certifierbara, och eventuell certifiering bestäms från fall till fall. Vår nya tingsrättsbyggnad i Lund är preliminärt certifierad enligt Miljöbyggnad nivå Guld. Vi har också flera pågående om- och nybyggnadsprojekt för SiS-anläggningarna Hässleholm, Ljungbacken, Ljungaskog, Folåsa och Johannisberg där målet är att bygga enligt Miljöbyggnad Guld respektive Silver. För att visa på våra höga ambitioner har vi emitterat gröna obligationer, där Miljöbyggnad är en förutsättning för att få finansiering till våra projekt. Läs mer om grön finansiering på sid 45.

Projekt under 2018

Antalet pågående investeringsprojekt var vid årets slut 86 (95). Total investeringsvolym för pågående projekt har beräknats till 1 597 (2 095) Mkr, varav 849 Mkr har upparbetats per 2018-12-31. Av de 86 pågående projekten har 16 stycken en beräknad investering som överstiger 20 Mkr och motsvarar tillsammans cirka 83 procent av den pågående investeringsvolymen.

Rätt resurs på rätt plats i rätt tid med Entreprenadfabriken

Långsiktiga projekt kräver långsiktiga relationer. Det är huvudtanken bakom Specialfastigheters satsning på Entreprenadfabriken, ett koncept för långsiktig leverantörssamverkan.

Specialfastigheter driver konstant omkring 200 projekt, med stor geografisk spridning. Vi har egna projektledare, förvaltare och drifttekniker men köper också in resurser som till exempel arkitekter, projektörer, miljökonsulter och entreprenörer. Utmaningen är att optimera de egna och köpta resurserna så att rätt resurs alltid är på rätt plats vid rätt tid.

Ökad kontinuitet stärker leveranser
Ett långsiktigt perspektiv i samverkan med kunderna har alltid varit en naturlig del av Specialfastigheters fastighetsutveckling, med hyreskontrakt på upp till 25 år. Leverantörskontrakten är dock typiskt sett betydligt kortare, samtidigt som resurser ofta upphandlas lokalt för ett eller ett fåtal projekt i taget.

– Vi vill förbättra möjligheterna till en mer strategisk och långsiktig samverkan. Vi tror att det finns potential att bättre utnyttja vår gemensamma kompetens och därmed också utveckla ännu mer innovativa, hållbara kundspecifika lösningar över flera projekt, säger Henrik Nyström, chef Inköp och IT på Specialfastigheter.

Genom att samla respektive leverantörs samtliga projekt på alla orter under ett avtal, vill Specialfastigheter förbättra förutsättningarna för långsiktig planering och samverkan.

Leverantörerna ska få incitament att avsätta resurser som får möjlighet att bygga upp djup kompetens och kunskap om våra kunders behov. En bärande idé med Entreprenadfabriken är också att varje leverantör ska utse en nationellt ansvarig key account manager, med ansvar för att säkerställa att rätt resurs alltid erbjuds Specialfastigheter, oavsett ort och projekt.

Ungefärligt antal projekt Specialfastigheter driver

200

parallella projekt

– Genom en dedikerad key account manager ökar möjligheterna för leverantörerna att arbeta med intern kunskapsöverföring, vilket bör minska personberoendet i deras leveranser till oss. Med säkerhet som kärnfråga är kontinuitet i projekten av största vikt för att leverera hög kvalitet inom utsatt tid och till en rimlig kostnad, menar Göran Cumlin, chef för Projekt och Utveckling på Specialfastigheter.

I ett första skede har avtal tecknats med tio leverantörer av medelstora entreprenader och tanken är att utöka med avtal även för större entreprenader.

Affärsområde Kriminalvård

Kriminalvården har historiskt hög beläggning och står inför ett stort behov av att utöka både antalet anstalts- och häktesplatser. I november tog generaldirektör Nils Öberg ett inriktningsbeslut om ny- och tillbyggnation av anstalter och häkten på tretton orter runt om i landet. För att möta behovet har Specialfastigheter och Kriminalvården tillsammans utvecklat ett standardiserat typhus, där flöden och planlösningar bestämts på central nivå och husen sedan ska vara möjliga att producera runt om i landet där behov uppstår (läs mer på sid 24).

Sedan tidigare har inriktningsbeslut tagits för anstalterna Tidaholm och Sagsjön om utökning av platser. Säkerhetshöjande åtgärder har genomförts på en rad anstalter de senaste åren och under 2018 slutfördes dessa i bland annat Skogome.

Affärsområde Försvar och rättsväsende

Den nya tingsrätten vi uppfört åt Domstolsverket i Lund slutfördes under 2018. Projektet fick Lunds stadsbyggnadspris och är nominerat till Årets Bygge 2019. Under 2018 deltog Specialfastigheter i utredningen om ett samlat högkvarter för Försvarsmakten där kunden valde att gå vidare med en förstudie tillsammans med en annan fastighetsägare. Vi har också deltagit i ett antal offertförfrågningar avseende nyetableringar för kunder inom affärsområdet. I några fall har myndigheterna valt att acceptera hyresofferter från privata aktörer, vilket visar på den allt hårdare konkurrensen om säkerhetsfastigheter.

Affärsområde Institutionsvård och övriga specialverksamheter

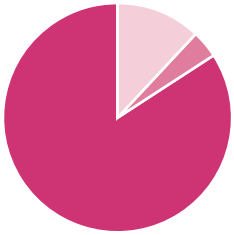
Projektering av en typskola har genomförts och den första av dessa är tänkt att etableras vid SiS behandlingshem Ljungbacken. Uppförande av typhus sker vid SiS-fastigheterna Folåsa, Johannisberg, Ljungbacken och Ljungaskog. En om- och tillbyggnad av SiS ungdomshem i Hässleholm har inletts där verksamheten utökas från tre till sex avdelningar. Projektet kommer att vara klart 2021.

Pågående investeringsprojekt per 31 december 2018

Investeringsvolym, Mkr	Beräknad
Investeringsprojekt > 20 Mkr	1 330
Investeringsprojekt < 20 Mkr	267
Total investeringsvolym pågående projekt, Mkr	**1 597**

Tillkommande LOA/kvm	
Investeringsprojekt > 20 Mkr	18 856
Investeringsprojekt < 20 Mkr	593
Total tillkommande LOA/kvm pågående projekt	**19 449**

Investeringsprojekt per affärsområde



- Affärsområde Kriminalvård, 191 Mkr
- Affärsområde Försvar och rättsväsende, 63 Mkr
- Affärsområde Institutionsvård och övriga specialverksamheter, 1 343 Mkr

Totalt 1 597 Mkr

Pågående större investeringsprojekt 2018-12-31

Fastighetsnamn	Kund	Projektbeskrivning	Tillkommande yta, kvm
Fridhem 9	SiS	Ny- och tillbyggnad av boende och skola vid Hässleholm ungdomshem	7 785
Gräskärr 1:1	SiS	Tillbyggnad av boende och skola vid Ljungbacken ungdomshem	2 687
Grytnäs 2:1	SiS	Tillbyggnad av boende och skola vid Johannisberg ungdomshem	1 789
Fålåsa 12:1	SiS	Tillbyggnad av boende vid Folåsa ungdomshem	1 789
Gudhem 12:3	SiS	Om- och tillbyggnad av boende och gemensamma utrymmen vid Gudhemsgården LVM-hem	292
Ljungaskog 15:28	SiS	Om- och tillbyggnad av boende- och utbildningslokaler samt nybyggnation av idrottslokal vid Ljungaskog ungdomshem	1 980
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
Tumbo-Berga 1:3, 1:5	Kriminalvården	Om- och tillbyggnad av byggnad 9 vid kriminalvårdsanstalten Hällby	290
Kronoberg 18	Polismyndigheten	Ombyggnation kontor	0
Hall 4:4	SiS	Lokalanpassning (förändring från anstalt till institution) av Tysslinge ungdomshem	0
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 ungdomshem

Gräskärr 1:1
Ljungbacken ungdomshem

Kronoberg 18,
Polismyndighetens kontor

Fålåsa 12:1,
Folåsa ungdomshem

Bergsjön 21:1,
Björkbacken ungdomshem

Orretorp 2:2,
Klarälvsgården ungdomshem

Gudhem 12:3,
Gudhemsgården LVM-hem

Hall 4:4,
Tysslinge ungdomshem

Kommande projektvolym

Många av våra kunder har flaggat för ett förändrat och ökande lokalbehov. Specialfastigheter ser ett ökat krav på säkerhet, hos både befintliga och nya kunder.

Investeringsvolymens minskning jämfört med 2017 beror på att två stora projekt avslutats: nybyggnad av tingsrätt i Lund samt ombyggnad inom kvarteret Kronoberg. Projektvolymen bedöms öka igen under de kommande fem åren.

Säkra fastigheter – säkra finanser

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

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.

Året som gått

Under 2018 har de räntebärande skulderna minskat med 380 Mkr, främst på grund av lägre volym i förvärv än föregående år. I juni emitterades en obligation om 250 Mkr med en löptid på 30 år och i oktober emitterades en obligation om 300 Mkr med en löptid på 20 år. Emissionerna har ökat durationen till 0,9 år, vilket skapar möjlighet att motverka eventuella framtida ökningar av räntan. Emissionsnivån på företagsobligationer har minskat från knappt 10,3 miljarder kronor till 9,7 miljarder kronor under 2018. På företagscertifikatsmarknaden har emissionsvolymen ökat lite, från drygt 2,9 miljarder kronor till drygt 3,0 miljarder kronor under året. Vi har även ökat diversifieringen av kreditlöften till flera olika banker för att minska exponeringen.

I november 2017 emitterade vi våra första gröna obligationer till ett totalt värde av 1,25 miljarder kronor, fördelat på två trancher med fem respektive sju års löptid. Intresset för obligationerna var så stort att de övertecknades 2,2 gånger. Planen var att fortsätta emittera under 2018 men till följd av framflyttade projekt är målet nu att emittera under slutet av 2019. Läs mer om gröna obligationer på sid 45.

Under året har vi placerat 900 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 för närvarande är minus 0,25 procent.

Eftersom vi har ökat upplåningen på den långa kapitalmarknaden har kapitalbindningstiden blivit längre. Räntebindningstiden är oförändrad mot föregående år.

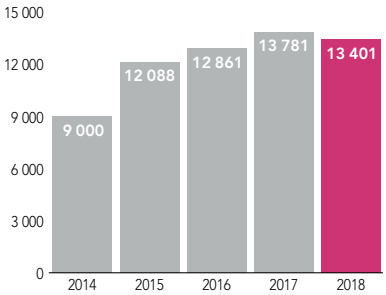
Finansnettot uppgick till -110 Mkr, jämfört med -118 Mkr för år 2017. Den positiva förändringen beror till stor del på den låga marknadsräntan och låga kreditspreadar som vi får nytta av vid nyupplåning av våra företagscertifikat och företagsobligationer.

Värdeförändringar i derivatinstrument uppgick till 10 (-18) Mkr. Den ökade räntan samt högre elpris mot föregående år medför en positiv värdeförändring.

Utsikter för 2019

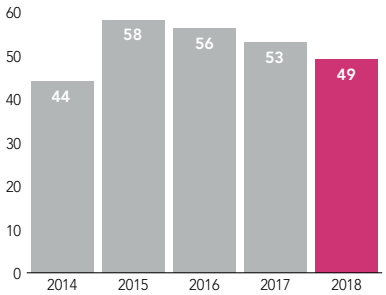
Riksbankens direktion beslutade vid sitt penningpolitiska möte i december 2018 att höja reporäntan med 0,25 procentenheter till minus 0,25 procent. Riksbankens prognos för reporäntan indikerar att nästa höjning sannolikt sker under andra halvåret 2019.

Räntebärande skulder, Mkr



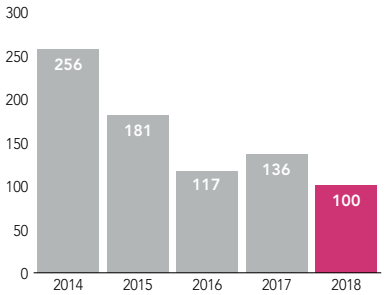
Vår skuld är i det närmaste oförändrad mot föregående år.

Belåningsgrad, %



Belåningsgraden har gått ner något jämfört med föregående år.

Totala finansnettots utveckling, Mkr



Genom att vi drar nytta av de senaste årens låga räntenivåer har finansnettot sjunkit. I det totala finansnettots utveckling ingår värdeförändring för finansiella instrument.

Specialfastigheters externa skuldfinansiering kommer att öka de kommande åren som en följd av den planerade ökade projektvolymen. Vi kommer främst att öka finansieringen via obligationsmarknaden, huvudsakligen genom gröna obligationer. Beroende på marknadssituation eftersträvar vi obligationer som har en löptid på 5–10 år. Våra företagsobligationer har de senaste åren handlats med låga kreditspreadar. När Riksbanken upphör med sina kvantitativa lättnader kan dessa öka. Troligtvis kommer detta ske stegvis under de kommande åren vilket medför en successiv ökning av kreditspreadarna vilket i sin tur leder till ökade kostnader för upplåning. Vi vill behålla nuvarande andel finansiering på den korta marknaden eftersom våra företagscertifikat och repolån för närvarande lånas upp till minusränta och då vi förväntar oss att Riksbanken höjer räntan gradvis och försiktigt.

Specialfastigheters finansverksamhet

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

Finansieringsverksamhetens mål är att:

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

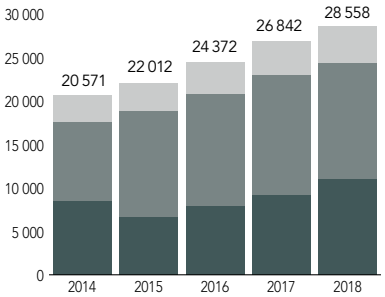
Certifikatprogram

Bolaget har sedan 1999 ett företagscertifikatprogram på den svenska marknaden med en ram på 5 miljarder kronor. Per 2018-12-31 var programmet utnyttjat med 3,0 miljarder kronor.

Obligationsprogram

På den svenska kapitalmarknaden emitterar bolaget obligationer utgivna i svenska kronor eller euro under ett MTN-program med en löptid om ett år eller längre. Programmet har en total ram om 13 miljarder kronor eller motvärde i euro. Vid årsskiftet var 9,7 (10,3) miljarder kronor utnyttjat. Utöver den svenska marknaden har Specialfastigheter två utestående obligationer på den europeiska marknaden på 50 miljoner US-dollar, motsvarande knappt 443 Mkr. Ränte- och valutaderivat upptogs samtidigt, vilket innebär att valutarisken är neutraliserad. Vi minskar finansieringsrisken genom att sprida kapitalbindningen på olika år och genom kreditlöften, som täcker de närmaste årens förfall av certifikat och obligationer. Volymen för outnyttjade kreditlöften per sista december är på sammanlagt 5 550 Mkr.

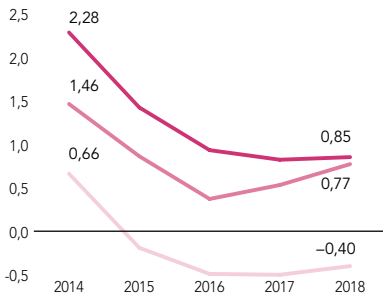
Kapitalstruktur, Mkr



Eget kapital
Räntebärande skulder
Övriga skulder

Egna kapitalet ökade under 2018 som en följd av årets resultat.

Ränteutveckling, %



Specialfastigheter snitträntа
5-årig bostadsobligation
3 mån Stibor

Obligationsemissioner under 2018

Löptid	Belopp, Mkr
30 år	250
20 år	300
4,5 år	300

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

Grön finansiering driver på tempot i miljöarbetet

Som ett led i vårt finansiella hållbarhetsarbete emitterade vi strax innan årsskiftet 2017/18 våra första gröna obligationer till ett värde av 1,25 miljarder kronor. Obligationerna övertecknades och nu planerar vi för att emittera fler.

Specialfastigheter ska vara ett föredöme inom hållbarhet och har som långsiktig fastighetsägare möjlighet att påverka flera delar av värdekedjan. Miljö är en av våra centrala hållbarhetsfrågor, då fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel. Därför integreras miljöfrågor i såväl projektering och produktion som förvaltning, ombyggnad och rivning. Tillsammans med kunder och leverantörer verkar Specialfastigheters olika enheter för en hållbar ny- och ombyggnadsproduktion, ökad energieffektivisering, minskade utsläpp av koldioxid samt minskad förbrukning av ändliga resurser.

– Med gröna obligationer har vi nu inkluderat hållbarhet även i vår finansiering och erbjuder kapitalmarknaden möjlighet att investera i våra projekt med tydlig miljömässig hållbarhetsprofil. Vi är mycket glada över det stora intresse vi sett för våra första emitteringar, säger vice vd/CFO Kristina Ferenius.

Specialfastigheters första gröna obligationer övertecknades 2,2 gånger. Kapitalet från de gröna obligationerna ska finansiera bland annat miljöcertifierade byggnader, energieffektiviseringsprojekt och förnyelsebar energi. Ett av de miljöprojekt som finansierats med gröna obligationer är den nya tingsrättsbyggnaden i Lund, som togs i drift i augusti 2018.

Vi satsar på Miljöbyggnad Guld och Silver
Många vistas dygnet runt i våra fastigheter och det är viktigt att vi erbjuder trygga och sunda miljöer. Ett led i att skapa ett hållbart fastighetsbestånd är att all vår nyproduktion ska klara Miljöbyggnad nivå Guld och våra större ombyggnationer Miljöbyggnad nivå Silver. På materialsidan har vi till och med högre krav än vad certifieringen stipulerar.

Ett miljöarbete som ger resultat
Med hållbarhet som en naturlig del i vårt dagliga arbete har vi under åren gjort betydande framsteg. Bland annat har vi sedan 2012 reducerat våra koldioxidutsläpp från inköpt

Ett av de miljöprojekt som finansierats med gröna obligationer är den nya tingsrätten i Lund.

energi – vårt viktigaste miljömål – med 55 %. Vi har tecknat gröna bilagor till 91 % av våra hyresavtal och tillsammans med våra kunder utarbetar vi kontinuerligt gröna handlingsplaner. Under 2018 har vi publicerat vår första investerarrapport där vi redovisar för hur kapitalet från våra första gröna emitteringar använts.

Fortsatt grön finansiering
Specialfastigheter har ett fortsatt omfattande investeringsprogram och genomför bland annat stora nybyggnads- och renoveringsprojekt inom Kriminalvården. Det är representanter från Specialfastigheters olika affärs- och verksamhetsområden som ansvarar för att identifiera möjliga miljöinvesteringar, som därefter utvärderas av en kommitté bestående av vd, vice vd/CFO, förvaltningschef, affärschef och chefen för projekt och utveckling. Kommittén ansvarar också för att se till att projekten uppfyller kraven i det gröna ramverk som Specialfastigheter utformat tillsammans med Handelsbanken.

”Vi som investerare välkomnar både statliga, kommunala och privata företagsemittenter till den gröna obligationsmarknaden. Det är väldigt glädjande att Specialfastigheter som ett statligt ägt bolag väljer att använda gröna obligationer för att finansiera de grönklassificerade investeringar som bolaget gör.”

Helena Lindahl, portföljförvaltare på SPP/Storebrand

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 kunder, ägare och andra intressenter. Viktiga hållbarhetsfrågor och riskhantering är integrerade i allt vårt arbete. Vägledande för vår riskhantering är den internationella standarden för riskhantering, ISO 31000:2009. Vi följer Svensk kod för bolagsstyrning och som statligt ägt bolag strävar vi alltid efter att agera föredömligt. 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 affärsplanearbete. Där identifieras verksamhetens företagsövergripande risker, både utifrån de konsekvenser de kan få för Specialfastigheter och de konsekvenser vår verksamhet kan få på vår omvärld. Specialfastigheters riskhantering utgår från standarden för riskhantering, ISO 31000:2009. Riskanalysen ligger sedan till grund för vår handlingsplan för internkontroll och våra interna revisioner.

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 2018 har vi påbörjat ett arbete med att förtydliga och förankra metodik och system för riskanalyser. Detta arbete kommer att fortsätta under 2019.

Process för hantering av risker

Riskinventering

Inventering av befintliga och nytillkomna risker.

Analys av sannolikhet och påverkan.

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

Riskanalys

Definition av risknivå utifrån sannolikhet och konsekvens.

Risknivåer

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

Riskhantering

Förslag på åtgärder, tidplan, ansvarsfördelning.

Effektivitetsbedömning

Uppföljning, återkoppling och rapportering av riskhanteringen.

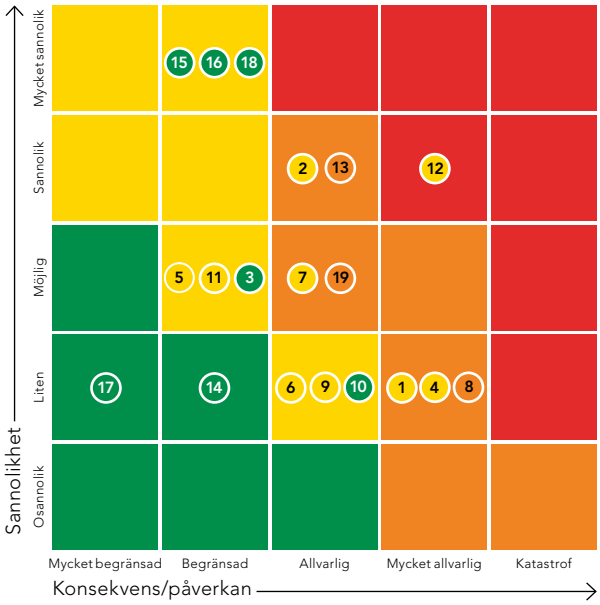
Effektivitetsnivå – hur vi hanterar respektive risk

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

Förändringar i risker 2018

I vår riskhantering kartlägger vi vilka risker och möjligheter som påverkar vår verksamhet, men under året har vi också sett över hur vår verksamhet i sin tur påverkar miljön. Vi har därmed lagt till en risk, *Otillräckliga åtgärder för att minska verksamhetens negativa klimatpåverkan*, då en fastighet under sin livscykel ger upphov till betydande utsläpp av koldioxid. Den enda risken med mycket hög risknivå är *Klimatförändringarnas konsekvenser för våra fastigheter*. Vi har utvecklat vår granskning av leverantörer och därför identifierat risken *Missförhållanden i leverantörskedjan gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och arbetsmiljö*. Vårt arbete med att förhindra korruption har pågått länge och ingår nu som en naturlig del i vårt affärsetikarbete och därmed också i risken *Bristande affärsetik*. Den extremt snabba utvecklingen inom digitaliseringsområdet innebär både risker och möjligheter för oss. Vi har därför lagt till risken *Ej tillräcklig och/eller ej säker digital transformation*. Risken *Attraherar inte rätt leverantörer* har slagits samman med risken *Utebliven önskad projektleverans* då de i mångt och mycket adresserar samma utmaningar.

Riskmatris



Siffrorna anger specifika risker som finns beskrivna på sid 48–50. 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.

		Riskbedömning	
Risk	**Analys, hantering och kontrollmoment**	**Risknivå**	**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. I maj förnyades certifikatet efter en revision. 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 (inhemska 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. Under 2018 utmanade vi oss ytterligare då vi beslutade om ett tuffare utsläppsmål. 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 miljöstrateg 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 går längre än vad Miljöbyggnad kräver när det gäller kraven för vilka material som ska registreras, eftersom vi arbetar med frågan så proaktivt som möjligt utifrån ett försiktighetsperspektiv.	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. 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.

		Riskbedömning	
Risk	**Analys, hantering och kontrollmoment**	**Risknivå**	**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 håller oss uppdaterade om den nya säkerhetsskyddslagstiftningen som träder ikraft den 1 april 2019.	Medelhög	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 har sett över underhållsprocessen och kommer under 2019 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. 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. Under 2018 har organisationen stärkts med en chef för projektgruppen och en projektledare för fastighetsautomation. Ett nytt projektstyrningsverktyg kommer att implementeras under 2019.	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 arbetar med flera digitaliseringsprojekt inom bolaget som bl a ska leda till effektivisering, förbättring, modernisering och ökad hållbarhet för våra fastigheter, vårt arbetssätt och vårt erbjudande. Samtidigt prioriterar vi alltid informationssäkerheten. Vi deltar också i workshops och har en aktiv omvärldsbevakning i digitaliseringsfrågor. Fr o m 2019 har vi en CIO (Chief Information Officer) i vars uppdrag ingår att fokusera på digitalisering och digital transformation för Specialfastigheter.	Hög	Acceptabel
9 **Brist på rätt kompetens idag och i framtiden**	För att inte tappa viktig kompetens och erfarenhet planerar vi för ersättningsrekryteringar. 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**	Vår värdegrund och uppförandekod leder oss i vardagen för att stärka vår trovärdighet. Vi har en ansvarskod för leverantörer, ett strukturerat inköpssystem och följer lagen om offentlig upphandling. Utbildningar för beställare genomförs löpande i syfte att skapa kunskap om och förståelse kring etik för att på så sätt motverka korruption. Ett visselblåsarsystem och ett incidentrapporteringssystem ska kunna fånga upp avvikelser och utifrån det ska verksamheten utvecklas. Vi har riktlinjer för att möta insider- och infiltrationshot, då kunskapen om detta är viktig för ett trovärdigt och effektivt säkerhetsarbete. Ett omfattande arbete med anpassning till GDPR har utförts under 2018.	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 försämras. Vi arbetar därför kontinuerligt med att förbättra den gemensamma planeringsprocessen.	Medelhög	Bra
12 **Klimatförändringarnas konsekvenser för våra fastigheter**	Klimatförändringarna innebär en stigande medeltemperatur, höjda vattennivåer och mer extrema vädersituationer i form av häftig nederbörd, kraftiga vindar och skogsbränder. Fastigheter som ligger i farozonen för eventuella konsekvenser av klimatförändringarna hanteras genom förebyggande åtgärder. Exempel på sådana är redundans för el, värme och kyla men också byggnadernas klimat- och fuktskydd.	Mycket hög	Bra
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 92 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.

		Riskbedömning	
Risk	**Analys, hantering och kontrollmoment**	**Risknivå**	**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 5 550 (4 750) Mkr per 2018-12-31. Detta belopp täcker upp knappt ett och ett halvt års förfall av utestående företagscertifikat och obligationer. Kapitalbindningstiden 2018-12-31 var 3,8 (3,4) år. Med hänsyn tagen till garanterade outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 4,8 (4,3) år.	Låg	Mycket bra
(15) **Ränterisk**	Ränterisk utgör en av de viktigaste finansiella riskerna. Vår målsättning med ränteriskhanteringen är att erhålla en låg räntekostnad över tid, samtidigt som ränteprofilen anpassas mot underliggande affärsförutsättningar. I syfte att hantera räntekostnaden och räntersken 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 finanspolicyn 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. 2018-12-31 var räntebindningstiden 3,2 (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 -12 (-21) Mkr. Förlust eller vinst är dock orealiserad 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. 2018-12-31 har placeringar gjorts i åtta säkerställda svenska bostadsobligationer på sammanlagt 900 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 55 (57) Mkr per 2018-12-31, vilket motsvarar den sammanlagda fordran på orealiserade derivat med positiva värden. Vi har per 2018-12-31 erhållit 0 (0) i deposition från våra motparter som kan användas om 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 kreditrisken förändrar sig med 50 punkter uppkommer en värdeförändring på cirka 15 Mkr som belastar vårt resultat. I förhållande till vårt driftöverskott är 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.

		Riskbedömning	
Risk	**Analys, hantering och kontrollmoment**	**Risknivå**	**Effektivitetsnivå**
(19) **Brister i fastighetsägaransvaret**	Vi ser kontinuerligt över behovet av kompetens- och kunskapsförstärkning och erbjuder utbildningar för att försäkra oss om att våra medarbetare förstår vad fastighetsägaransvaret innebär. Vi håller oss informerade om förändringar inom lagområdet för att säkerställa efterlevnad av aktuella lagkrav.	Hög	Acceptabel

= 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
Hyresintäkter	+/- 1 procentenhet	17,0
Fastighetsdrift och media exklusive el	+/- 1 procentenhet	4,0
Underhållskostnader[1]	+/- 1 procentenhet	2,9
Ränta	+/- 1 procentenhet	48,6
Marknadsräntor, derivatinstrument[2]	+/- 1 procentenhet	23,2
Kursförändring på köpt bostadsobligation[3]	+/- 1 procentenhet	24,2
Kalkylränta[4]	+ 0,25 procentenhet	-354
Kalkylränta[4]	- 0,25 procentenhet	250
Direktavkastning[4]	+ 0,25 procentenhet	-850
Direktavkastning[4]	- 0,25 procentenhet	832

Varje variabel i tabellen ovan har testats individuellt.
1) Inkluderar aktiverat underhåll enligt IFRS.
2) Resultatpåverkan avser värdeförändring derivatinstrument.
3) Resultatpåverkan avser momental förändring på placerade bostadsobligationer per 2018-12-31 med en nominell volym på 900 Mkr.
4) Resultatpåverkan avser värdeförändring förvaltningsfastigheter.

Stockholms tingsrätt, fotograferad från Polishusparken

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 nio hållbarhetsområden (nio GRI-upplysningar och två företagsspecifika upplysningar) som är väsentliga och relevanta för oss och för våra intressenter. Valda hållbarhetsområden och indikatorer för GRI framgår av innehållsförteckningen enligt GRI på sid 54.

Hållbarhetsredovisningen omfattar hela bolaget inklusive våra dotterbolag och gäller helåret 2018. Organisationen är inte uppdelad i regioner. Hållbarhetsredovisningen följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. Senaste hållbarhetsredovisning publicerades i årsredovisning 2017 den 15 mars 2018. Redovisningen är kontrollerad internt samt översiktligt granskad och bestyrkt av extern auktoriserad revisor.

Inga väsentliga förändringar har gjorts för information lämnad i 2017 års redovisning. Däremot redovisar Specialfastigheter i årsredovisning 2018 en ny indikator kopplad till utsläpp till luft, GRI 305-3, andra indirekta CO_2-utsläpp. 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 som mäter 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 2018 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 hållbarheten är integrerad i den ordinarie verksamheten. Alla chefer och medarbetare i organisationen har ett ansvar att följa de policyer och riktlinjer som gäller. Vd ansvarar för att erforderliga resurser finns för att genomföra det hållbarhetsarbete som företaget åtagit sig. För att ge stöd åt såväl ledningen som verksamheten i hållbarhetsfrågor har vi en miljöstrateg och en energistrateg, och sedan 2018 även en hållbarhetsstrateg.

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 2018
Ekonomiskt resultat	Ekonomiska mål Finanspolicy Insiderpolicy Marknadsplan	Delårsrapporter/ bokslutskommuniké Årsredovisning	Vd Vice vd/CFO	**Mål:** Justerad avkastning på eget kapital 8 % **Utfall:** 13,0 %
Säkerhet	Övergripande säkerhetspolicy Informationssäkerhetspolicy Säkerhetsskyddsavtal Riktlinje fysiskt skydd Riktlinje information om incidentrapportering Riktlinje för att möta insider- och infiltrationshot ISO 27001	Ledningens genomgång Löpande säkerhetsuppföljningar Löpande riskanalyser Incidentrapportering Revisioner	Vd Ledningsgruppen Säkerhetschefen Chef projekt och utveckling	**Mål:** Ingen form av korruption, givande eller tagande av muta **Utfall:** 0 fall
Kundnöjdhet	Förvaltningsplan per fastighet Marknadsplan	NKI Kunddialog	Vd Affärschef Förvaltningschef Affärsområdeschefer	**Mål:** NKI 67 (2018) **Utfall:** 65
Arbetsmiljö	Riktlinjer för fysisk, organisatorisk och social arbetsmiljö Riktlinje för hantering av missbruksproblem Instruktion handlingsplan vid kränkande särbehandling Likabehandlingsplan Arbetsmiljölagen Arbetstidslagen Semesterlagen Inköpspolicy Ansvarskod för leverantörer Inköpsavtal	Organisationsanalys Uppföljning av nyttjande av företagshälsovård Mätning sjukfrånvaro Incidentrapporteringssystem Internkontroller Riskanalys mänskliga rättigheter Självskattningar och revisioner av leverantörer	Vd Chefer HR-chef Säkerhetschef Arbetsmiljökommitté Likabehandlingskommitté Chef Inköp	**Mål:** Workshops kring känsla av sammanhang (KASAM) har hållits för samtliga enheter **Utfall:** 100 %
Antikorruption	Uppförandekod Inköpspolicy Ansvarskod för leverantörer Säkerhetspolicy Delegeringsordning Inköpsavtal	Visselblåsarsystem Interncontroller Självskattningar och revisioner av leverantörer	Vd Chefer Chef Inköp	**Mål:** Ingen form av korruption, givande eller tagande av muta **Utfall:** 0 fall
Utsläpp	Energi- och miljöstrategiska mål Inköpspolicy Ansvarskod för leverantörer Inköpsavtal	Delårsrapporter/ bokslutskommuniké Årsredovisning Mediauppföljning Självskattningar och revisioner av leverantörer	Chef projekt och utveckling Chef Inköp	**Mål:** Minskade koldioxidutsläpp från inköpt energi med 52 % (jämfört med basår 2012) **Utfall:** Minskning med 55 %
Energi	Energi- och miljöstrategiska mål Ekonomiska mål Finanspolicy Inköpspolicy Ansvarskod för leverantörer Inköpsavtal	Delårsrapporter/ bokslutskommuniké Årsredovisning Mediauppföljning Självskattningar och revisioner av leverantörer	Chef projekt och utveckling Chef Inköp	**Mål:** Energianvändning max 196,1 kWh/kvm **Utfall:** 201,7 kWh/kvm
Material	Miljöprogramsmall för byggprojekt Inköpspolicy Ansvarskod för leverantörer Inköpsavtal	Revisioner Slutdokumentation i SundaHus databas Självskattningar och revisioner av leverantörer	Chef projekt och utveckling Förvaltningschef Chef Inköp	**Mål:** Andelen bra miljöklassade material i produktionen ska öka till 80 % **Utfall:** 84,3 %
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 Chef Inköp	**Mål:** Öka andel medarbetare med utländsk bakgrund till 12 % **Utfall:** 10 %

Innehållsförteckning enligt GRI

Innehålls-förteckning enligt GRI	Indikator	Sida	Global Compact-princip
ALLMÄNNA STANDARDUPPLYSNINGAR			
GRI 102: Allmänna standardupplysningar			
	Organisationsprofil		
102-1	Organisationens namn	Insida omsl.	
102-2	Varumärken, produkter och tjänster	2, 3	
102-3	Lokalisering av huvudkontor	2	
102-4	Länder där organisationen är verksam	Insida omsl., 14	
102-5	Ägarstruktur och företagsform	63	
102-6	Marknader där organisationen är verksam	14	
102-7	Organisationens storlek	2, 14, 33	
102-8	Information om anställda	33, 55	
102-9	Organisationens leverantörskedja	27	
102-10	Väsentliga förändringar i organisationen eller leverantörskedjan under redovisningsperioden	52	
102-11	Försiktighetsprincipen	30-31	7
102-12	Medlemskap i externa hållbarhetsinitiativ	55	
102-13	Medlemskap i organisationer/nätverk	55	
	Strategi		
102-14	Uttalande från vd	4-5	
	Etik och integritet		
102-16	Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	1	
	Bolagsstyrning		
102-18	Bolagsstyrning	63-69	
	Intressentrelationer		
102-40	Intressentgrupper	20	
102-41	Kollektivavtal	55	3
102-42	Identifiering och val av intressenter	20	
102-43	Dialog och aktiviteter med intressenter	20	
102-44	Viktiga frågor som har lyfts via dialog med intressenter och hur organisationen har följt upp frågorna	20	
	Rapportprofil		
102-45	Organisationsstruktur	64, 107	
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll och avgränsning för aspekterna	21, 56	
102-47	Identifierade väsentliga aspekter	54	
102-48	Effekt och orsak till eventuella revideringar av information som ingår i tidigare redovisningar	52	
102-49	Väsentliga förändringar från tidigare redovisningsperioder vad gäller omfattning och aspekternas avgränsningar	52	
102-50	Redovisningsperiod	52	
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen	52	
102-52	Redovisningscykel	52	
102-53	Kontaktperson för rapporten	52	
102-54	Val av rapporteringsnivå	52	
102-55	GRI index	54	
102-56	Externt bestyrkande	60	
VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSOMRÅDEN (GRI TOPICS)			
Ekonomiskt resultat			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	21, 56	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	10, 11, 53	
103-3	Uppföljning och utvärdering	10, 11, 53	
GRI 201: Ekonomiskt resultat			
201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	56	
Antikorruption			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	21, 56	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	10, 11, 53	
103-3	Uppföljning och utvärdering	10, 11, 53	
GRI 205: Antikorruption			
205-3	Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	25	10
Material			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	21, 56	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	10, 11, 31, 53	
103-3	Uppföljning och utvärdering	31, 53	
GRI 301: Material			
	Andel A- och B-klassade material registrerade i SundaHus databas (egen indikator)	31, 53	7, 8

Innehålls-förteckning enligt GRI	Indikator	Sida	Global Compact-princip
Energi			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	21, 56	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	30, 31, 53	
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	30, 53	
GRI 302: Energi			
302-1	Energianvändning i den egna organisationen	30, 31, 57	8
CRE-1	Användning av energi i byggnader	30, 57	
Utsläpp			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	21, 56	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	10, 11, 31, 53	
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	10, 11, 31, 53	
GRI 305: Utsläpp			
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	30, 31, 57	
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	30, 31, 57	8
305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	31, 57	
CRE-3	Utsläpp av växthusgaser från byggnader	30	
Leverantörsbedömningar avseende miljö			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	21, 56	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	27, 28, 53	
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	28, 53	
GRI 308: Leverantörsbedömningar avseende miljö			
308-1	Andel nya leverantörsavtal som bedömts utifrån miljökriterier	59	8, 9
Arbetmiljö (hälsa och säkerhet)			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	21, 56	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	53, 57, 58	
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	53	
GRI 403: Arbetsmiljö (hälsa och säkerhet)			
403-2	Typ och omfattning av arbetsrelaterade sjukdomar och olyckor, sjukfrånvaro samt arbetsrelaterade dödsolyckor	57, 58	1
Mångfald och lika möjligheter			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	21, 56, 32	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	32, 53	
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	53	
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter			
405-1	Mångfald i styrande organ och bland medarbetare	33, 58, 59	1, 6
Leverantörsbedömningar avseende sociala kriterier			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	21, 56	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	27, 28, 53	
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	28, 53	
GRI 414: Leverantörsbedömningar avseende sociala kriterier			
414-1	Andel nya leverantörsavtal som granskats utifrån sociala kriterier	59	1–6
Säkerhet (företagsspecifikt område, ej GRI topic)			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	21, 56	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	53	
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	53	
Säkerhet (företagsspecifikt område, ej GRI topic)			
	Kvalitativ beskrivning	25, 26	
Kundnöjdhet (företagsspecifikt område, ej GRI topic)			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	21, 23, 56	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	53	
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	53	
Kundnöjdhet (företagsspecifikt område, ej GRI topic)			
	Kundnöjdhetsindex	38, 53	

GRI – allmänna standardupplysningar och väsentliga hållbarhetsområden

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

GRI 102-8 Total personalstyrka

Könsfördelning tillsvidareanställda och visstidsanställda

Totalt antal anställda	2016	2017	2018
Kvinnor	39 (29,8 %)	42 (29,2 %)	37 (25,7 %)
Män	92 (70,2 %)	102 (70,8 %)	107 (74,3 %)
Totalt	**131**	**144**	**144**

Totalt antal visstidsanställda	2016	2017	
Kvinnor	0	3	0
Män	0	1	1
Totalt	**0**	**4**	**1**

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 intermittent, 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

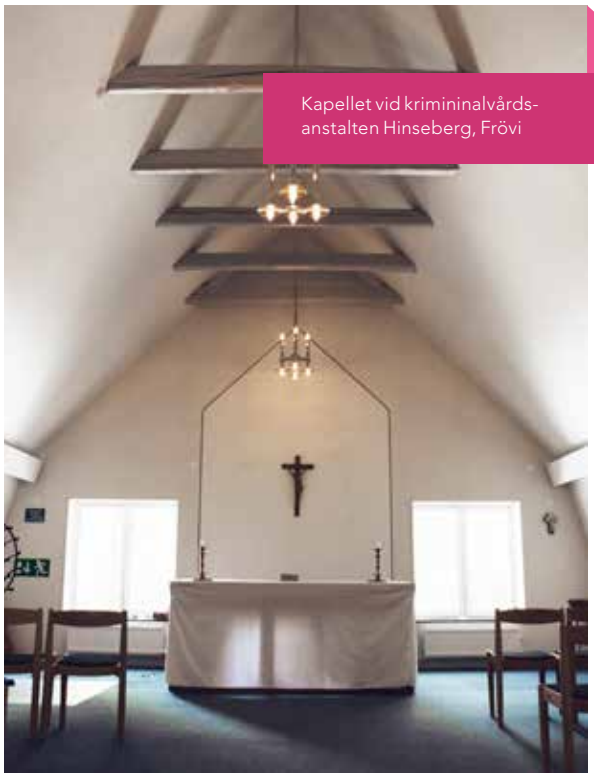
Initiativ	
Fossilfritt Sverige	Medlem
Färdplan för fossilfri konkurrenskraft: Bygg- och anläggningssektorn	Medlem
BELOK	Medlem
GreenChain	Medlem
NMC (Nätverket för hållbart näringsliv)	Medlem
NSD (Näringslivets säkerhetsdelegation)	Medlem
Håll nollan	Medlem

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
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	Chef Inköp, IT, Kvalitet 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.



Kapellet vid kriminalvårdsanstalten Hinseberg, Frövi

GRI 103-1 Avgränsningar

GRI-topic	Avgränsningar på topicnivå (topic boundary)	Begränsningar
Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	Påverkar direkt Specialfastigheters affärs- och utvecklingsmöjligheter på lång och kort sikt. Påverkar direkt våra intressenter genom det värde vi skapar för dem, t ex i form av utdelning till ägaren och skatt till staten.	
Material	Direkt påverkan genom materialval i förvaltningen. Indirekt påverkan på entreprenörernas materialanvändning genom de materialkrav vi ställer på våra entreprenörer.	Vi redovisar andel registrerade material som uppfyller nivå A och B i SundaHus databas.
Energi	Direkt påverkan genom energianvändning på kontor och servicebilar i förvaltningen. Indirekt påverkan på tekniska installationer i våra fastigheter och val av bränsleslag genom de krav vi ställer på våra entreprenörer. Indirekt påverkan genom våra hyresgästers energianvändning. Indirekt påverkan genom våra entreprenörers energianvändning vid ny-, om- och tillbyggnation och våra leverantörers energianvändning vid tillverkning av material.	Vi redovisar hyresgästernas energianvändning i vårt fastighetsbestånd utifrån att energianvändningen i våra fastigheter är betydande.
Utsläpp	Direkt påverkan genom utsläpp från 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.
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.
Antikorruption	Direkt påverkan i upphandling och inköp och genom interna utbildningar samt i kontakt med kunder och leverantörer. Indirekt påverkan på leverantörers och entreprenörers arbete med antikorruption genom att ställa krav avseende antikorruption och följa upp ställda krav.	
Ej GRI-topics		
Företagsspecifika områden		
Säkerhet	Direkt påverkan genom att vi styr verksamheten med säkerhetsfokus, inklusive personsäkerhet, driftsäkerhet, fysisk säkerhet och informationssäkerhet.	
Kundnöjdhet	Direkt påverkan genom att vårt agerande och våra leveranser till kund avspeglas i hur nöjda kunderna är.	

GRI 201-1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde

För Specialfastigheter är det viktigt att skapa värde för vår ägare och övriga intressenter. Detta gör vi genom att stärka vår konkurrenskraft som fastighetsförvaltande bolag såväl ekonomiskt som miljömässigt och socialt. Vårt ansvar gentemot ägaren är att skapa ekonomisk avkastning. God lönsamhet och stark finansiell ställning gör det möjligt att agera långsiktigt och planera för ett hållbart byggande och en hållbar fastighetsförvaltning. Det ger oss också utrymme att fortsätta satsa på våra medarbetares kompetensutveckling. Medarbetarnas insatser genom dagliga dialoger och samarbete med våra kunder är ovärderliga för att kunna skapa rätt produkt för kundens verksamhet. Direkta kostnader som skapar värde är exempelvis lön, utbildning, skatter och avgifter liksom ersättningar till leverantörer för varor och tjänster. Indirekta kostnader utgörs av exempelvis kostnader för sjukfrånvaro samt de skatter som anställda och andra genererar.

Skapat ekonomiskt värde	Intressenter	2014	2015	2016	2017	2018
Hyresintäkter	Hyresgäster	1 872	1 867	1 912	2 028	2 138
Finansiella intäkter	Finansmarknaden	0	4	19	64	40
Fastighetsförsäljning	Kunder, fastighetsmarknaden	3	-1	4	29	1
Fördelat ekonomiskt värde						
Rörelsekostnader	Leverantörer	352	399	416	431	449
Löner och ersättningar till anställda	Medarbetare	96	101	109	116	128
Betalningar till finansiärer	Finansmarknaden	282	230	98	182	150
Betalningar till den offentliga sektorn (utdelning)	Ägaren	3 000	446	497	560	555
Betalningar till den offentliga sektorn (skatter)	Samhället	423	329	501	487	443
Orealiserade värdeförändringar	Fastighetsmarknaden	-643	-322	-865	-832	-1 404
Orealiserade värdeförändringar	Finansmarknaden	-26	-45	38	18	-10
Kvar i koncernen		**-1 609**	**732**	**1 141**	**1 159**	**1 869**

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 760 154 GJ, jämfört med föregående år, 790 045 GJ. Total mängd inköpt energi från föregående år är korrigerad efter 2018 års fastighetsbestånd. Energianvändningen följs upp månadsvis på fastighetsnivå och per mediaslag.

	2016	2017	2018
El	399 248	388 847	403 762
Fjärrvärme förnybar	265 580	269 094	281 262
Pellets	14 754	15 015	12 029
Bioolja	4 592	4 202	1 900
Biogas		3 485	7 232
Elvärme	24 793	23 131	22 073
Kyla	58 392	56 067	4 980
Totalt förnybar energi	**767 358**	**759 840**	**733 239**
Fjärrvärme icke förnybar	19 683	17 176	13 253
Olja	13 121	9 956	13 662
Gas	6 921	3 072	0
Totalt icke förnybar energi	**39 724**	**30 204**	**26 915**
Summa (GJ)	**807 083**	**790 045**	**760 154**

GRI 305-1 Direkta utsläpp av koldioxid, ton CO_2 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 bioljeanvändning. Källa emissionsfaktorer: Naturvårdsverket[1].

CO_2 ekv som används för olja är 267,3 g CO_2 ekv/kWh, för gas 226,2 g CO_2 ekv/kWh, för biogas 0 g CO_2 ekv/kWh, för pellets 4,5 g CO_2 ekv/kWh och för RME 8,1 g CO_2 ekv/kWh.

	2016	2017	2018
Icke förnybar energi	1 281,8	877,2	1 014,52
Förnybar energi	34,0	39,1	19,28
Summa	**1 315,8**	**916,3**	**1 033,8**

GRI 305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser, ton CO_2 (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/fjarrvarmestatistik/miljovardering-av-fjarrvarme/. Koldioxidekvivalenten för fjärrvärme har beräknats till 42,2 g CO_2 ekv/kWh, med hjälp av de fjärrvärmeleverantörer som har levererat fjärrvärme till oss under året. Koldioxidekvivalenten för fjärrvärme har minskat på grund av att leverantören valt att producera mer värme med förnybart bränsle.

[1] https://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledningar/Luft-och-klimat/Berakna-dina-klimatutslapp/

	2016	2017	2018
Fjärrvärme förnybar	4 598,3	4 064,4	3 297,0
Fjärrvärme icke förnybar	298,7	301,2	155,4
El	0,0	0,0	0,0
Summa (ton CO_2 ekv)	**4 897,0**	**4 365,6**	**3 452,4**

För köldmedia redovisas rapporteringsskyldig mängd till tillsynsmyndighet. Utsläpp redovisas om det har skett något utsläpp, vilket inte har skett under 2018. Antalet kg köldmedia har ökat något beroende dels på förvärv av fastigheter och dels på en tydligare rapportering i och med det nya lagkravet.

Köldmedia, kg	2016	2017	2018
HFC	2 828,46	3 260,62	3 305,97

GRI 305-3 Andra indirekta utsläpp av växthusgaser, ton CO_2 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: Naturvårdsverket[1]

Tjänsteresor	2016	2017	2018
Flyg	40,2	46,4	45,9
Tåg	0,001	0,001	0,001
Servicebilar	63,6	44,2	32,4
Förmånsbilar och egen bil i tjänst	57,5	61,9	66,2
Summa (ton CO_2 ekv)	**161,3**	**152,4**	**144,4**

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 19 arbetsmiljöincidenter rapporterats i vårt interna incidentrapporteringssystem. 2017 och 2016 rapporterades 16 incidenter vardera år. 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 begärt in rapporter från våra 30 största leverantörer gällande tillbud och olyckor som inträffat under arbete de utfört åt Specialfastigheter under året. Statistiken redovisas i tabellen på nästa sida. Vi har för avsikt att framåt utveckla inrapporteringen av arbetsmiljöincidenter som sker hos våra leverantörer för att kunna redovisa ännu mer tillförlitliga siffror.

Arbetsolyckor, tillbud och arbetsskador	2016	2017	2018
Antal rapporterade allvarliga tillbud	1	0	0
Antal rapporterade allvarliga olyckor	0	0	1
Antal arbetsskador klassificerade som arbetsolyckor som har medfört sjukfrånvaro	0	1	1
Antal arbetsskador klassificerade som arbetsrelaterade sjukdomar	1	1	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 största[1] leverantörer och deras underleverantörer när de utfört arbete åt Specialfastigheter under 2018. Statistiken bygger på siffror inrapporterade till oss från entreprenörer med arbetsmiljöansvar.

1) Utifrån spend 1 jan–30 sept 2018.

Arbetsskador och tillbud i projekt	2016	2017	2018
Antal rapporterade tillbud	iu	iu	49
Antal rapporterade olyckor	iu	iu	36

Specialfastigheter är inte uppdelat i regioner och vi har inte tillgång till olycksstatistik uppdelat på kön. Inget arbetsrelaterat dödsfall har inträffat under 2016–2018. 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	2016	2017	2018
Kvinnor	2,14 %	1,05 %	1,88 %
Män	2,78 %	3,44 %	1,86 %
Samtliga anställda	2,60 %	2,73 %	1,87 %

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

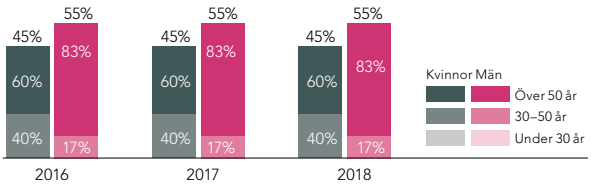
Köns- och åldersfördelning styrelse, ledning och medarbetare

Medelålder	2016	2017	2018
Styrelse inkl suppleanter	54	54	54
Ledning	50	51	52
Medarbetare	47	47	47

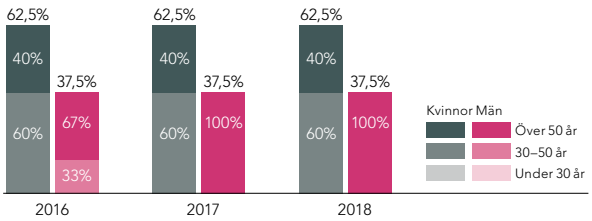
Sammansättningen av styrelsen och ledningen presenteras närmare på sidan 70–71 samt 72. Andelen medarbetare med utländsk bakgrund presenteras på sidan 32.

Antal personer i styrelse inklusive suppleanter och ledning
2016: Ledning 5 kvinnor, 3 män. Styrelse 5 kvinnor, 6 män.
2017: Ledning 5 kvinnor, 3 män. Styrelse 5 kvinnor, 6 män.
2018: Ledning 5 kvinnor, 3 män. Styrelse 5 kvinnor, 6 män.

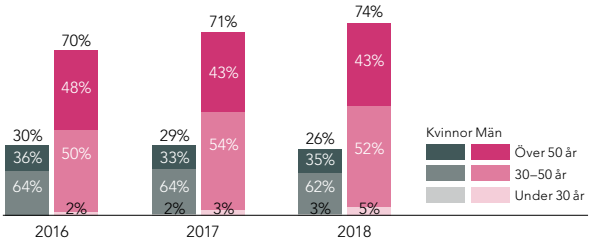
Styrelse inkl suppleanter



Ledning



Medarbetare



	2016		2017		2018	
Enhet	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**
Vd	1	0	1	0	1	0
Ekonomi, Finans och Controlling	9	3	10	4	7	4
Inköp och IT	6	5	8	5	7	4
Stödfunktioner[1]	7	1	8	1	7	3
Affärsområden	1	5	1	5	1	5
Förvaltning	8	61	6	68	5	68
Projekt och Utveckling	7	17	8	19	9	23
Totalt	**39**	**92**	**42**	**102**	**37**	**107**

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

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.

	2016	2017	2018
Antal utförda på-plats-revisioner gentemot ansvarskod	4[1]	4	5
Andel nya avtal[2] där leverantör accepterat vår ansvarskod och varit föremål för självskattning[3]	78 %	80 %	70 %

1) Antal utförda revisioner avseende endast miljökrav.
2) Vi redovisar andel nya avtal istället för andel nya leverantörer, då det ger en mer fullständig bild av vår granskning av leverantörskedjan.
3) Andelen ska relateras till att cirka 80 procent av leverantörer för nya avtal omfattas av en fullvärdig kontroll. Övriga avtal är av så ringa värde och risk att en kontroll inte är motiverad.

Risker i leverantörskedjan	Del av leverantörskedjan: Tjänster	Entreprenader	Varor
RISK			
Miljö • användning av miljöfarliga material och kemikalier • CO_2-utsläpp • energianvändning • avfall	Mindre	Stor	Medelstor
Mänskliga rättigheter • diskriminering och trakasserier • tvångsarbete i produktionsfabrikerna	Mindre	Stor	Medelstor
Arbetsvillkor • oskälig lön • orättvisa och ogynnsamma arbetsvillkor • svårigheter att organisera sig fackligt	Mindre	Stor	Medelstor
Arbetsmiljö • fallrisker • rasrisker • rivningsrisker • risker vid sprängning • risker för hälsofarliga ämnen • tunga lyft • bristande arbetsmiljö vid tillverkning av byggmaterial	Medelstor	Stor	Medelstor
Korruption • givande och tagande av muta	Mindre	Stor	Medelstor

Tjänster (specialistkompetens, IT, tekniska konsulter, administrativa konsulter)
Entreprenader (bygg, renovering, markskötsel, byggmaterial)
Varor (energi, kontorsmaterial, underhållsmaterial)

Mindre påverkan · Medelstor påverkan · Stor påverkan

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 2018. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning till de områden som hänvisas till i GRI index på sidan 54.

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 52 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av Sustainability Reporting Guidelines (utgivna av The Global Reporting Initiative (GRI)) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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

Vi har utfört uppdraget i enlighet med ISAE 3000 *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt IAASBs standarder för revision och 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 18 mars 2019

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR

Säkerhet – en lednings- och styrelsefråga

Ett säkerhetstänk genomsyrar all verksamhet och alla medarbetare inom Specialfastigheter – från styrelse och ledning till varje enskild medarbetare. Området informationssäkerhet är komplext och förändras hela tiden. För Specialfastigheters styrelse och ledning är det viktigt att vara uppdaterade i ämnet. Ett studiebesök gjordes hos vår kund FOI (Totalförsvarets forskningsinstitut).

FOI är experter på bedömning av informationssäkerhetsrisker och genomför bland annat övningar och utbildningar inom IT-säkerhet. Tommy Gustafsson och David Lindahl, båda forskningsingenjörer på FOI, inledde med att ge en omvärldsbild av de alltmer avancerade IT-hoten. Brottslighet kopplad till IT ökar och många företag har till exempel utsatts för så kallad phishing, där bedragare skickar falska mail som ser ut att komma från en trovärdig avsändare och som uppmanar mottagaren att klicka på länkar eller ladda ned filer. Den som låter sig luras kan lockas att lämna ifrån sig kritisk information eller få sin dator infekterad av skadlig kod. I det sistnämnda fallet kan till exempel information krypteras på datorn och en lösensumma begäras för att låsa upp den. Ofta är människan den svagaste länken när det gäller informationssäkerhet och därför är medarbetarnas medvetenhet, intresse och engagemang i säkerhetsfrågor nyckeln till ett framgångsrikt säkerhetsarbete.

Dataintrång kan pågå obemärkt i flera år
Ökad infiltration i IT-miljöer och dataspionage var ett annat område som FOI lyfte. De berättade om olika vägar som hackare använder för att ta sig in i IT-systemen, till exempel Zero-day-sårbarheter som handlar om att utnyttja sårbarheter i mjukvaran som användaren eller leverantören av mjukvaran inte känner till. FOI visade hur vanliga datortillbehör som fjärrkontroller och USB-minnen kan innehålla dold funktionalitet som kan läsa av data. Det var slående hur svårt det kan vara att upptäcka dataintrång och hur lång tid, ibland flera år, ett angrepp kan pågå innan eventuell upptäckt.

Viktigt att inte glömma säkerhetsfrågorna
Styrelsen och ledningen fick en demonstration av hur en mobil kunde avlyssnas genom att en dold app installerades på den. Detta kunde exempelvis ske med hjälp av social engineering, där angriparen initialt lägger tid och engagemang på att bli vän med offret eller genom att användaren själv installerar en app. Angriparen kan sedan på distans välja att aktivera avlyssning eller läsa allt innehåll i telefonen.

– Informationssäkerhet är något som berör nästan alla människor och företag idag. IT-utvecklingen har förbättrat samhället på många sätt, men man får inte glömma de säkerhetsfrågor som tekniken medför. Som styrelse har vi ett stort ansvar i att förstå och kontrollera att bolaget hanterar säkerhetsfrågorna på ett korrekt och ansvarsfullt sätt, säger Eva Landén, styrelseordförande i Specialfastigheter.

Ofta är människan den svagaste länken när det gäller informationssäkerhet.

Ordförande har ordet

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

Det accelererande klimathotet är något som alla, såväl individer som samhället i stort, måste ta ansvar för. Specialfastigheter har därför antagit ett nytt, vetenskapsbaserat utsläppsmål där koldioxidutsläppen från inköpt energi ska minska med 75 procent till 2030 med basår 2012. Det är ett tufft men nödvändigt mål som ligger i linje med Parisavtalet och med riksdagens beslut att Sverige senast 2045 inte ska ha några nettoutsläpp av växthusgaser.

Specialfastigheters projektvolym har ökat markant de senaste åren. För att fortsätta upprätthålla god kvalitet i projekten har bolaget arbetat aktivt med strategier för resursförsörjning. Det innebär att utveckla fördjupade, strategiska samarbeten med entreprenörer och även att anställa fler medarbetare inom projektverksamheten.

Att ha rätt kompetens är avgörande för bolagets framgång. Utbildningar inom ledarskap har genomförts och ett gemensamt utbildningsprogram om medarbetarskap har utvecklats med två andra fastighetsbolag. Arbetet med att bli en mer inkluderande arbetsplats har fortsatt men vi har tyvärr inte nått vårt mål att öka den etniska mångfalden. Specialfastigheters placering på första plats i Nyckeltalsinstitutets mätning av Attraktiv Arbetsgivarindex visar på ett starkt arbetsgivarvarumärke vilket ger goda möjligheter att locka och behålla kompetens, vilket är viktigt för framtiden och en bra indikator på en fungerande företagskultur.

Inom bolaget pågår ett ständigt förbättringsarbete. Vid årsskiftet etablerades en ny enhet, Kvalitet och hållbarhet, som fokuserar på att utveckla organisationens verksamhet. Ett IT-stöd för verksamhetsstyrning har också implementerats med målet att få ett bättre systemstöd för planering, uppföljning, analys och rapportering.

Eva Landén,
styrelseordförande

Säkerhetsutmaningarna i vår omvärld är många, bland annat växer hoten inom IT med en ökad digitalisering. Styrelsen bevakar säkerhetsfrågorna som berör bolagets verksamhet och har under året besökt FOI, Totalförsvarets forskningsinstitut, Försvarsmaktens högkvarter och FMV.

Den årliga styrelseutvärderingen 2018 visar på ett välfungerande styrelsearbete. Tillsammans representerar vi olika perspektiv och olika expertis som är väsentliga för ett sunt styrelsearbete.

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. Under året har vi skärpt vårt utsläppsmål för koldioxid rejält, certifierat oss inom miljö enligt ISO14001 och vidareutvecklat vårt arbetssätt gällande leverantörsrevisioner som följer upp vår ansvarskod. Vår riskhantering hjälper oss att identifiera hot och möjligheter och utifrån detta fastställs bolagets övergripande strategiområden och mål. Vi följer Svensk kod för bolagsstyrning, Koden (www.bolagsstyrning.se). I vissa frågor har regeringen, i överensstämmelse med Kodens princip "följa eller förklara", motiverat vissa avvikelser.

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

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

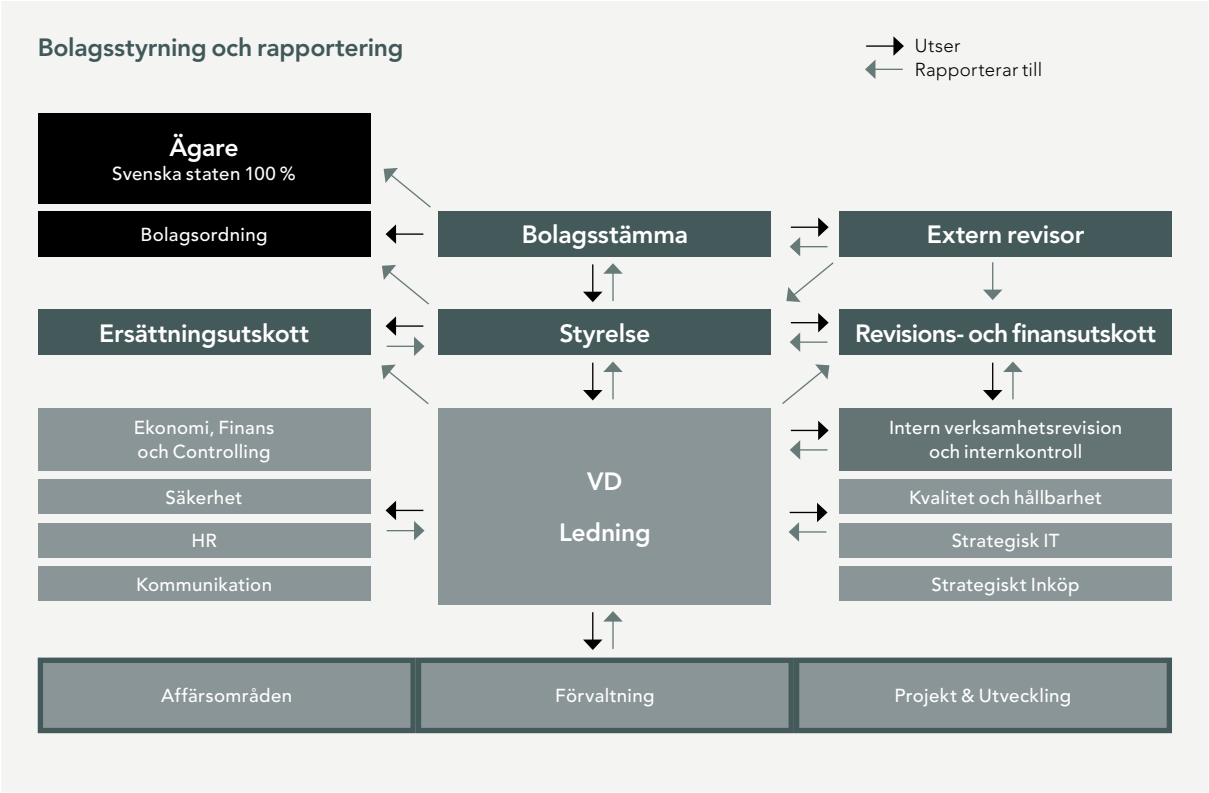
Bolagsstämma
Specialfastigheters högsta beslutande organ är bolagsstämman. På årsstämman som hålls inom fyra månader från räkenskapsårets utgång, behandlas bolagets utveckling och beslut fattas i ett antal centrala ärenden som exempelvis val av styrelse och revisorer, fastställande av bolagets balans- och resultaträkningar, beslut om disposition av vinstmedel samt ansvarsfrihet för styrelseledamöter och vd. Årsstämman fattar även beslut om ekonomiska mål, förändringar i bolagsordningen och fastställer hållbarhetsredovisningen. Bolagsstämman har inte bemyndigat styrelsen att besluta att bolaget ska ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

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

Årsstämman 2018 hölls den 17 april. Stämman var öppen och allmänheten inbjöds att närvara, tillsammans med andra särskilt inbjudna personer som riksdagens ledamöter, kunder och övriga intressenter, som under stämman gavs möjlighet att ställa och få svar på frågor. Ägaren representerades av departementssekreterare Gustaf Hygrell från Regeringskansliet. Årsstämma 2019 kommer att hållas den 12 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 Närings-departementet.
- En arbetsgrupp analyserar kompetensbehov utifrån bolagets verksamhet, situation och framtida utmaningar samt respektive styrelses sammansättning. Därefter fastställs eventuella rekryteringsbehov och rekryterings-arbetet inleds.
- Urvalet av ledamöter görs utifrån en bred rekryterings-bas i syfte att ta tillvara kompetensen hos såväl kvinnor och män, som hos personer med olika bakgrund och erfarenheter.

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

Styrelsens sammansättning

Ägarens utgångspunkt för varje nominering av en styrelse-ledamot ska vara kompetensbehovet i styrelsen utifrån det som är relevant för bolaget. Styrelseledamot ska fortlö-pande tillägna sig den kunskap om bolaget som erfordras för uppdraget. Specialfastigheters styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio ledamö-ter valda av bolagsstämman. De anställdas organisationer har rätt att utse totalt två ordinarie ledamöter och två suppleanter. Styrelsens ledamöter väljs för ett år i sänder.

Nyvalda styrelseledamöter introduceras i bolagets verk-samhetsinriktning, marknad, policyer och system för intern kontroll och riskhantering. Specialfastigheters styrelse bestod under 2018 av sju ledamöter valda av bolagsstäm-man samt två ordinarie ledamöter och två suppleanter utsedda av arbetstagarorganisationerna. Vid senaste stämma valdes Åsa Wirén och Erik Tranaeus till nya styrelseledamöter. Eva Landén valdes till styrelse-ordförande.

Krav på oberoende

Statens ägarpolicy klargör att nomineringar till styrelsen offentliggörs enligt Kodens riktlinjer med undantag för redovisning av oberoende i förhållande till större ägare. Skälet till att bolag ska redovisa styrelseledamöters 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 arbetsförde-lningen mellan styrelse och vd, instruktion för ekonomisk rapportering och policyer antagna av styrelsen. Under 2018 har styrelsen haft ett konstituerande möte och nio ordinarie styrelsemöten.

Styrelseledamöternas närvaro under 2018 presenteras i tabellen på sid 65.

Styrelsearbetet sker i enlighet med den arbetsordning som årligen fastställs vid konstituerande styrelsesammanträdet som följer efter årsstämman. Arbetsordningen reglerar

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

Revisions- och finansutskott

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

Under 2018 har utskottet haft fem ordinarie möten. Ledamöternas närvaro finns i tabellen Styrelsens sammansättning och mötesnärvaro under 2018.

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 2018 haft fem ordinarie möten. Ledamöternas närvaro finns i tabellen Styrelsens sammansättning och mötesnärvaro under 2018.

Ersättning till ledande befattningshavare

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

För utbetalda löner och ersättningar, se not 7 Koncernen.

Bolaget har under 2018 följt av bolagsstämman beslutade riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Styrelsen föreslår att bolaget fortsatt följer dessa riktlinjer under 2019.

Styrelsens sammansättning och mötesnärvaro under 2018

	Invald år	Styrelse- och utskottsarvode, Tkr	Styrelse-möte	Ersättnings-utskott	Revisions- och finansutskott
Bo Lundgren, ordf[1]	2013	65	3/3	1/1	
Eva Landén, ordf[2]	2014	273	10/10	5/5	5/5
Jan Berg	2009	154	10/10		5/5
Carin Götblad	2013	134	9/10	4/5	
Mikael Lundström	2013	134	9/10	4/5	
Ulrika Nordström[3]	2015		0/3		
Erik Tranaeus[4]	2018		9/10	4/5	5/5
Maj-Charlotte Wallin	2016	154	9/10		5/5
Åsa Wirén[5]	2018	116	7/7		3/3
Masoomeh Antonsson[6]	2013		10/10		
Roger Törngren[7]	2011		10/10		
Tomas Edström[8]	2013		8/10		
Erik Ydreborg[9]	2016		9/10		

1) Ordförande i styrelsen t o m årsstämman
2) Ordförande i styrelsen fr o m årsstämman
Ordförande i revisions- och finansutskottet t o m årsstämman
Ordförande i ersättningsutskottet fr o m årsstämman
3) Föräldraledig t o m årsstämman 2018
4) Adjungerad under Ulrika Nordströms föräldraledighet
Ordinarie ledamot efter årsstämman
5) Invald vid årsstämman 2018
6) Arbetstagarrepresentant
7) Arbetstagarrepresentant
8) Suppleant för arbetstagarrepresentant
9) Suppleant för arbetstagarrepresentant

Styrelsens ersättning
Information om ersättning till styrelseledamöterna som beslutades på bolagsstämman 2018 finns i årsredovisningen, not 7 Koncernen.

Styrelsens utvärdering av eget arbete
Styrelsens arbete blir årligen föremål för utvärdering. 2018 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 2018 med ansvarig revisor Mikael Ikonen. Valet skedde för perioden fram till slutet av årsstämman 2019.

Presentation av revisor, se sid 71.

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 2018. Utöver ordinarie revision utför Ernst & Young AB årligen granskningar på våra kontor.

Översiktlig granskning enligt Specialfastigheters hållbarhetsredovisning avseende 2018 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.

Lunds nya tingsrätt stod klar 2018 och tilldelades i december kommunens stadsbyggnadspris

På agendan under året

Styrelsen har under 2018 bland annat behandlat:

Februari

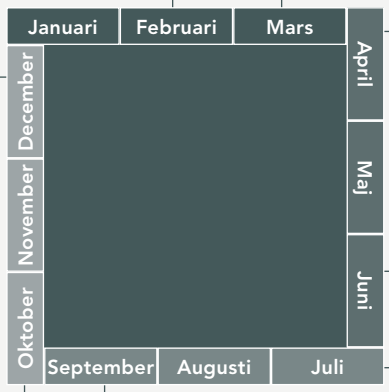
- Revisorernas rapportering av intern kontroll och årsbokslut
- Beslut om bokslutsrapport för 2017 inkl utdelningsförslag
- Beslut att avstå koncernbidrag och aktieägartillskott
- Beslut om investeringar
- Internkontrollplan 2018
- Uppföljning av investeringsprojekt
- Ändring av Affärsplan 2018–2022

Mars

- Beslut om års- och hållbarhetsredovisning 2017
- Beredning av arbetsordningar för styrelse med utskott samt vd-instruktion
- Beredning av företagsövergripande policyer, ansvarskod och uppförandekod
- Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
- Beslut om kallelse till årsstämma 2018 avseende verksamhetsåret 2017
- Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning
- Beslut om investeringar och försäljning samt överlåtelse av mark

April

- Fastställande av delårsbokslut och -rapport
- Slutrevision av hållbarhetsredovisning 2017
- 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 försäljning
- Extra styrelsemöte, beslut om mandat för förlikningsförhandlingar om Kronobergsbadet



Juni

- Affärsplanering 2019–2023
- Beslut om investeringar och förlikning tvist
- Ändring av vd:s placeringsort från Linköping till Stockholm

Juli

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

December

- Beslut om Affärsplan 2019–2023 med budget 2019
- Preliminär kapitalstruktur och utdelning 2019
- Revisorernas rapport
- 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 intern-revision
- Visselblåsning
- Studiebesök på anstalten Hall, Södertälje

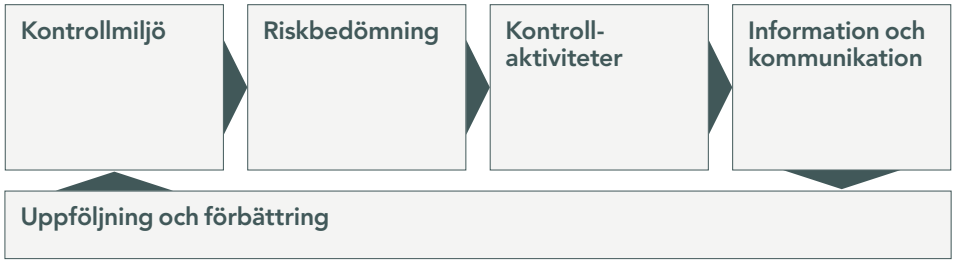
Oktober

- Diskussioner om kommande affärsplan 2019–2023
- Uppföljning av investeringsprojekt
- Fastställande av delårsbokslut och -rapport
- Preliminär kapitalstruktur och utdelning
- Beslut om investeringar och försäljningar

September

- Uppföljning av affärsplan 2018–2022
- Rapportering av personalfrågor
- Uppföljning av internkontrollplan 2018
- Fastställande av årsplan för utskotts- och styrelsemöten 2019
- Beslut om försäljning
- Slutrapportering projekt

Beskrivning av intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen



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

Kontrollmiljön

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

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

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

Vårt ledningssystem är en viktig del i kontrollmiljön och syftar till att vi arbetar efter vårt uppdrag och vår affärsmodell. Att leda verksamheten med hjälp av ett ledningssystem innebär att vi systematiskt fokuserar på kunder (externa och interna), arbetar processorienterat 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 förnyelserevision av certifieringen genomfördes i maj och endast mindre avvikelser, observationer och förbättringsförslag noterades.

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

Riskbedömning

Bedömning av risker för felaktigheter i den finansiella rapporteringen görs av styrelsen, ledningen, enheterna och av de externa revisorerna. I riskanalysen gäller det att identifiera processer där risk för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen är som störst. Specialfastigheters risker finns beskrivna på sid 47–51. Vårt riskanalysverktyg hjälper oss att på ett systematiskt sätt kontinuerligt identifiera, analysera, värdera och följa upp risker på alla nivåer. Riskanalyserna granskas och analyseras och ledningen bedömer riskerna utifrån bolagsperspektiv.

Kontrollaktiviteter

De aktiviteter som utformas utifrån riskanalysen syftar till att hantera de väsentliga risker som identifierats för att eliminera eller begränsa förekomsten eller effekterna av dessa risker. Styrelsen och ledningen informeras om efterlevnaden av processer och styrande dokument samt effektiviteten i kontrollstrukturerna. I ledningssystemet finns våra processer som visar hur Specialfastigheter ska arbeta och vilka kontroller som ska utföras. Specialfastigheters dokumenterade ansvarsfördelningar samt delegeringsordning genomsyrar alla våra processer. I våra datasystem utformas IT-kontroller som stödjer processerna och den interna kontrollen. Internt finns också upprättade och fungerande rapporteringsrutiner.

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

Information och kommunikation

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

Uppföljning och förbättring

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

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

Internrevision

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

Styrelse

Eva Landén
Styrelseordförande
Vd i Corem Property Group AB
Invald 2014

Övriga styrelseuppdrag
Ledamot Klövern AB

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

Utbildning
Civilekonom, Uppsala universitet

Födelseår
1965

Jan Berg
Egen konsulterande verksamhet
Invald 2009

Övriga styrelseuppdrag
Ledamot i Agenta Investment Management AB

Tidigare yrkeserfarenhet
Kreditchef Venantius AB,
Projektansvarig Securum AB

Utbildning
Civilingenjör, CTH

Födelseår
1953

Carin Götblad
Regionpolischef
Invald 2013

Övriga styrelseuppdrag
Ledamot 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, Förskollärarlinjen

Födelseår
1956

Mikael Lundström
Vd, Svefa AB
Invald 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

Erik Tranaeus
Bolagsförvaltare, Regeringskansliet
Invald 2018

Övriga styrelseuppdrag
Ledamot i Orio AB och SOS Alarm AB

Tidigare yrkeserfarenhet
Verksam inom investment banking hos Deutsche Bank, Citigroup och Danske Bank.

Utbildning
Civilekonom, HHS

Födelseår
1975

Maj-Charlotte Wallin
Egen verksamhet
Invald 2016

Övriga styrelseuppdrag
Ledamot Hjärt-Lungfonden,
Fjärde AP-fonden

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

Utbildning
Civilekonom, HHS

Födelseår
1953

Åsa Wirén
CFO Bonnier Group
Invald 2018

Övriga styrelseuppdrag
Ledamot i Actic Group AB, N Å Future AB och Aspia AB

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

Utbildning
Civilekonom, Uppsala universitet

Födelseår
1968

Arbetstagarrepresentant

Masoomeh Antonsson
Arbetstagarrepresentant
Utsedd 2013

Övriga styrelseuppdrag
Inga

Tidigare yrkeserfarenhet
Konsult Ibitec, Konsult Invid, Konsult Qurius

Utbildning
Systemvetare, Örebro universitet

Födelseår
1975

Arbetstagarrepresentant

Roger Törngren
Arbetstagarrepresentant
Utsedd 2011

Övriga styrelseuppdrag
Inga

Tidigare yrkeserfarenhet
Förvaltningsingenjör Specialfastigheter, Driftteknikker Vasakronan, Projektprogrammerare styr och regler TASAB

Utbildning
Styr och regler/driftteknik/Kvalificerad fastighetsförvaltning

Födelseår
1965

Arbetstagarrepresentant

Tomas Edström
Suppleant för arbetstagarrepresentant
Utsedd 2013

Övriga styrelseuppdrag
Ordförande Mittsvenska volleyboll-förbundet, Manomet Rock AB

Tidigare yrkeserfarenhet
Driftchef AB Tierpsbyggen, Förvaltare Sundsvalls kommun

Utbildning
Maskiningenjör

Födelseår
1964

Arbetstagarrepresentant

Erik Ydreborg
Suppleant för arbetstagarrepresentant
Utsedd 2016

Övriga styrelseuppdrag
Inga

Tidigare yrkeserfarenhet
Industrigolvläggare, Fastighetstekniker, Driftteknikker

Utbildning
Gymnasieingenjör 4-årig Elkraft

Födelseår
1967

Revisor

Mikael Ikonen
Huvudansvarig revisor,
Ernst & Young AB

Övriga väsentliga revisionsuppdrag
Hembla AB, Corem Property Group AB, Hemsö AB, Slättö Förvaltning, Rikshem AB

Födelseår
1963

Ledning

Åsa Hedenberg
Vd

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

Styrelseuppdrag
Ledamot Bonava AB, Envac AB

Utbildning
Civilingenjör, Lantmäteri KTH

Födelseår
1961

Anställd sedan
2014

Torbjörn Blücher
Affärschef Sverige

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

Utbildning
Teknisk byggnadsingenjör

Födelseår
1966

Anställd sedan
2005

Christina Burlin
HR-chef

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

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

Födelseår
1962

Anställd sedan
2012

Göran Cumlin
Chef Projekt och Utveckling

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

Styrelseuppdrag
Vice ordförande SSSB

Utbildning
Civilingenjör, KTH

Födelseår
1963

Anställd sedan
2015

Kristina Ferenius
Vice vd/CFO

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

Utbildning
Ekonomie magisterexamen, Stockholms universitet

Födelseår
1968

Anställd sedan
2015

Hanna Janson
Kommunikationschef

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

Utbildning
Civilekonom, HHS

Födelseår
1975

Anställd sedan
2015

Henrik Nyström
Chef Inköp och IT

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

Utbildning
Gymnasieekonom

Födelseår
1963

Anställd sedan
2007

Åsa Welander
Förvaltningschef

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

Utbildning
Juristlinjen, Stockholms universitet

Födelseår
1973

Anställd sedan
2015

Innehåll

Koncernen – Resultaträkning		74
Koncernen – Rapport över totalresultat		74
Koncernen – Balansräkning		76
Koncernen – Förändringar av eget kapital		78
Koncernen – Kassaflödesanalys		80
Koncernen – Flerårsöversikt		81
Not 1	Koncernens redovisningsprinciper	82
Not 2	Övriga intäkter	86
Not 3	Fastighetskostnader	86
Not 4	Administration	86
Not 5	Ersättning till revisorer	86
Not 6	Finansiella intäkter och kostnader	86
Not 7	Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse	87
Not 8	Resultat fastighetsförsäljningar, realiserade	88
Not 9	Förvaltningsfastigheter	89
Not 10	Skatter	90
Not 11	Övriga materiella anläggningstillgångar	90
Not 12	Finansiella placeringar	90
Not 13	Övriga fordringar	91
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91
Not 15	Likvida medel	91
Not 16	Räntebärande skulder	91
Not 17	Övriga skulder	92
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	92
Not 19	Finansiella risker och finanspolicy	93
Not 20	Närstående	98
Not 21	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	98
Not 22	Händelser efter balansdagen	98
Moderbolaget – Resultaträkning		99
Moderbolaget – Rapport över totalresultat		99
Moderbolaget – Balansräkning		100
Moderbolaget – Förändringar av eget kapital		101
Moderbolaget – Kassaflödesanalys		102
Not 1	Moderbolagets redovisningsprinciper	103
Not 2	Övriga intäkter	104
Not 3	Driftkostnader	104
Not 4	Administration	104
Not 5	Ersättning till revisorer	104
Not 6	Resultat fastighetsförsäljningar	104
Not 7	Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse	104
Not 8	Finansnetto	104
Not 9	Bokslutsdispositioner	104
Not 10	Skatter	104
Not 11	Vinstdisposition och utdelning	105
Not 12	Byggnader, byggnadsinventarier, mark, markanläggningar, markinventarier	105
Not 13	Pågående nyanläggningar	106
Not 14	Maskiner och inventarier	106
Not 15	Finansiella anläggningstillgångar	106
Not 16	Kortfristiga placeringar	108
Not 17	Kortfristiga fordringar	108
Not 18	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108
Not 19	Likvida medel	108
Not 20	Obeskattade reserver	108
Not 21	Räntebärande skulder	108
Not 22	Övriga skulder	108
Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	108
Not 24	Närstående	108
Not 25	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	108
Not 26	Händelser efter balansdagen	108
Styrelsens intygande		109
Revisionsberättelse		110
Fastighetsbestånd		114
Definitioner		Omslag insida
Rapporttillfällen		Omslag insida
Årsstämma		Omslag insida
Adresser		Omslag baksida

Koncernen – Resultaträkning, Mkr

	Not	Helår 2018	Helår 2017
Hyresintäkter		1 956	1 846
Övriga intäkter	2	182	182
Intäkter från fastighetsförvaltning		**2 138**	**2 028**
Fastighetskostnader	3	-564	-533
Driftöverskott		**1 574**	**1 495**
Administration	4, 5	-54	-55
Finansiella intäkter	6	40	64
Finansiella kostnader	6	-150	-182
Förvaltningsresultat	7	**1 410**	**1 322**
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	8	1	29
Värdeförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	9	1 404	832
Värdeförändring finansiella instrument orealiserade	6	10	-18
Resultat före skatt		**2 825**	**2 165**
Skatt	10	-402	-446
Årets resultat		**2 423**	**1 719**
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 423	1 719

Koncernen – Rapport över totalresultat, Mkr

	Helår 2018	Helår 2017
Årets resultat	2 423	1 719
Summa övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	-	-
Summa totalresultat för året	**2 423**	**1 719**
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 423	1 719

Kommentarer resultaträkning

Intäkter från fastighetsförvaltning, 2 138 (2 028) Mkr
Hyresintäkterna ökade till 1 956 (1 846) Mkr till följd av nya hyresavtal och förvärv. Övriga intäkter låg kvar på samma nivå, 182 (182) Mkr, då intäkterna för kundanpassningar och media är oförändrade jämfört med förra året.

Fastighetskostnader, -564 (-533) Mkr
Våra fastighetskostnader ökade med 27 Mkr, vilket beror på högre kostnader för snöröjning, media och underhåll. I utfallet för 2017 ingick även ett skadestånd om 10 Mkr.

Driftöverskott, 1 574 (1 495) Mkr
Sammantaget har ovanstående resulterat i ett driftöverskott över föregående års nivå, där våra ökade hyresintäkter är den enskilt största förklaringen till det ökade driftöverskottet.

Överskottsgrad, 73,6 (73,7) procent
Överskottsgraden visar hur mycket av intäkterna som blir kvar efter våra fastighetskostnader. Vi hamnar under målet för överskottsgraden som ska vara minst 75 procent. Detta beror på att andelen kundanpassningar har ökat i förhållande till våra totala intäkter och att marginalen på dessa intäkter är lägre. Överskottsgraden exklusive kundanpassningar uppgår till 76,7 (77,0) procent.

Finansiella intäkter och kostnader, -110 (-118) Mkr
Periodens finansnetto är lägre främst beroende på lägre ränta vid omsättning av lån och derivat samt att vi drar nytta av den låga räntenivån vid nyupplåning. I denna post ingår värdeförändring för valutaderivat om 35 (-45) Mkr. Dessa derivat är kopplade till upptagna valutalån.

Förvaltningsresultat, 1 410 (1 322) Mkr
Ökningen i förvaltningsresultatet beror främst på högre hyresintäkter med 110 Mkr. Samtidigt ökade fastighetskostnaderna med 31 Mkr.

Värdeförändringar, 1 414 (814) Mkr
Värdeförändringen i förvaltningsfastigheter uppgick till 1 404 (832) Mkr. Värdeförändringen för finansiella instrument uppgick till 10 (-18) Mkr.

Skatt, -402 (-446) Mkr
Posten skatt består av betald skatt -145 (-157) Mkr och uppskjuten skatt -257 (-289) Mkr. Vi har i kvartal två detta år räknat om skulden för uppskjuten skatt från 22,0 procent till 20,6 procent då bolagsskatten sänks till 21,4 procent från 2019 och till 20,6 procent från 2021. Vi bedömer att vi kommer att realisera detta till den nya skattesatsen. Hela den uppskjutna skatteskulden för 2018 är nu omräknad till 20,6 procent och det innebär en positiv effekt i kvartal två detta år om 190 Mkr.

Resultat efter skatt, 2 423 (1 719) Mkr
Periodens resultat ökade främst på grund av högre hyresintäkter, högre orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt en lägre skattekostnad.

Koncernen – Balansräkning, Mkr

	Not	2018	2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	27 288	25 002
Övriga materiella anläggningstillgångar	11	6	6
Derivat	12, 19	32	54
Övriga finansiella placeringar	12	990	1 114
Övriga långfristiga fordringar	13	6	13
Summa anläggningstillgångar		**28 322**	**26 189**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		153	144
Derivat	12	23	3
Skattefordran		1	-
Övriga fordringar	13	23	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	24	29
Likvida medel	15	12	465
Summa omsättningstillgångar		**236**	**653**
Summa tillgångar		**28 558**	**26 842**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		200	200
Övrigt tillskjutet kapital		616	616
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		10 113	8 250
Summa eget kapital		**10 929**	**9 066**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Gröna obligationer	16, 19	1 244	1 244
Övriga långfristiga räntebärande skulder	16, 19	7 266	8 220
Derivat		100	120
Uppskjutna skatteskulder	10	3 247	2 990
Summa långfristiga skulder		**11 857**	**12 574**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	16, 19	4 891	4 317
Leverantörsskulder		169	148
Skatteskuld		-	28
Derivat		0	27
Övriga skulder	17	111	107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	601	575
Summa kortfristiga skulder		**5 772**	**5 202**
Summa skulder		**17 629**	**17 776**
Summa eget kapital och skulder		**28 558**	**26 842**

Kommentarer balansräkning

Investeringar, 824 (728) Mkr
Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 824 Mkr.

Förvärv, 58 (670) Mkr
Vi har förvärvat fastigheterna Värnamo Läkaren 2 och 4 i februari och fastigheten Södertälje Kolpenäs 1:9 i maj.

Avyttringar, 0 (227) Mkr
En mindre avyttring har skett under året.

Marknadsvärdering, 27 288 (25 002) 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 kontraktsperioden huvudsakligen mellan 5,00 (5,00) och 5,25 (5,25) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 4,65 (5,25) och 9,70 (9,70) procent beroende på var fastigheterna är belägna. Marknadsvärdet har påverkats främst av fastighetsspecifika händelser som nytecknade hyresavtal, investeringar och sänkta avkastningskrav. Marknadsvärdet uppgick per 2018-12-31 till 27 288 Mkr. Periodens redovisade orealiserade värdeförändring uppgår till 1 404 (832) Mkr.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	**2018**	**2017**
Ingående balans marknadsvärde 31 december	25 002	22 999
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	824	728
+ Förvärv	58	670
– Försäljningar	-	-227
+ Orealiserad värdeförändring	1 404	832
Utgående balans marknadsvärde 31 december	**27 288**	**25 002**
Orealiserade värdeförändringar	1 404	832
varav förändrad kalkylränta och direktavkastning	1 033	959
varav nya och omförhandlade hyresavtal	204	56
varav förändring återstående löptid	-371	-272
varav övrigt	538	89

Övriga finansiella placeringar, 990 (1 114) Mkr
Övriga finansiella placeringar 990 (1 114) Mkr består av bostadsobligationer 926 (1 040) Mkr samt deposition av likvida medel enligt CSA-avtal med 64 (74) Mkr.

Räntebärande skulder, 13 401 (13 781) Mkr
Räntebärande skulder uppgick till 13 401 Mkr.

Koncernen – Förändringar av eget kapital, Mkr

Hänförligt till moderföretagets aktieägare

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**

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

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 2018 var justerad avkastning på eget kapital 13,0 (12,8) procent. Från och med 2016 har vi ändrat beräkningen för Avkastning på eget kapital och Justerad avkastning på eget kapital så att det genomsnittliga egna kapitalet inkluderar periodens resultat. Vi har även räknat om dessa nyckeltal retroaktivt. Över den senaste femårsperioden har Specialfastigheters justerade avkastning på eget kapital i genomsnitt uppgått till 12,5 procent, vilket väl överstiger koncernens mål på 8,0 procent. Specialfastigheters utdelningspolicy är att till ägaren dela ut 50 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt. De årliga utdelningsbesluten ska även beakta koncernens framtida investeringsbehov och finansiella ställning. Under de senaste fem åren har utdelningen i genomsnitt uppgått till 7,0 (7,3) 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 2018 i Specialfastigheter Sverige AB beslutar att 555 Mkr, eller cirka 277,50 kr per aktie, utdelas till ägaren. Den föreslagna utdelningen utgör 62,2 procent av bolagets egna kapital och 5,0 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 45 Mkr exklusive uppskjuten skatt, vilket utgör cirka 5,0 procent av moderbolagets egna kapital exklusive uppskjuten skatt. Den föreslagna utdelningen till aktieägaren minskar moderbolagets soliditet från 11,9 till 9,1 procent och koncernens soliditet från 38,3 till 37,0 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 2018	Helår 2017
Löpande verksamheten		
Driftöverskott	1 574	1 495
Central administration	-54	-55
Finansnetto	-110	-118
Återläggning kursförändring	-3	6
Återläggning avskrivningar	3	3
Betald inkomstskatt	-175	-152
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 235**	**1 179**
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av fordringar	-8	115
Förändring av övriga kortfristiga skulder	51	16
Summa förändring av rörelsekapital	**43**	**131**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 278**	**1 310**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-58	-670
Investering i förvaltningsfastigheter	-824	-709
Avyttring av förvaltningsfastigheter	1	235
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2	0
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-883**	**-1 144**
Finansieringsverksamheten		
Placering bostadsobligationer	116	-148
Upptagna lån	16 782	17 514
Amortering av lån	-17 186	-16 574
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-560	-497
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-848**	**295**
Årets kassaflöde	**-453**	**461**
Likvida medel vid årets början	465	4
Likvida medel vid årets slut	**12**	**465**
Räntor		
Erhållna räntor	4	17
Erlagda räntor	100	108

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före investeringar uppgick under perioden till 1 278 (1 310) Mkr. Nettoinvesteringar i anläggningstillgångar uppgick till -883 (-1 144) Mkr, vilket gav ett kassaflöde efter investeringar om 395 (166) Mkr. Kassaflödet har använts för utdelning med -560 (-497) Mkr och för placering i bostadsobligationer 116 (-148) Mkr. Upptagna lån efter amortering utgör -404 (940) 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 117.

Fastighetsrelaterade	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	1 872	1 867	1 912	2 028	2 138
Uthyrningsgrad, %	98,3	98,7	98,6	99,0	99,0
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	371	419	1 288	1 398	882
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	20 271	20 919	22 999	25 002	27 288
Lokalarea, kvm/1 000	1 066	1 058	1 088	1 079	1 094
Direktavkastning, %	7,3	6,8	6,5	6,2	6,0
Balansomslutning, Mkr	20 571	22 012	24 372	26 842	28 558
Eget kapital, Mkr	8 475	6 652	7 844	9 066	10 929
Förvaltningsrelaterade					
Hyresintäkter, kr/kvm	1 600	1 618	1 644	1 700	1 793
Fastighetsdrift, kr/kvm[1]	283	288	271	300	315
Underhållskostnader, kr/kvm[1 och 2]	198	207	265	266	268
Driftöverskott, kr/kvm	1 347	1 322	1 324	1 377	1 443
Administrationskostnader, kr/kvm	56	62	57	50	49
Finansiellt relaterade					
Resultat före skatt, Mkr	1 782	1 474	2 100	2 165	2 825
Årets resultat, Mkr	1 390	1 178	1 638	1 719	2 423
Kassaflöde före investeringar, Mkr	1 119	844	1 317	1 310	1 278
Överskottsgrad, %	77,6	75,0	73,7	73,7	73,6
Räntetäckningsgrad kassaflödesbaserad, ggr[3 och 5]	5,3	6,6	8,7	8,5	10,2
Avkastning på eget kapital, %[4]	17,3	15,6	22,6	20,3	24,2
Justerad avkastning på eget kapital, %[4 och 5]	10,8	11,8	13,7	12,8	13,0
Avkastning på totalt kapital, %[3]	10,4	8,1	10,1	9,3	10,8
Belåningsgrad, %	44,4	57,8	55,9	53,3	49,1
Soliditet, %	41,2	30,2	32,2	33,8	38,3
Utdelning, Mkr	3 000[6]	446	497	560	555

1) Kostnaden för förvaltarna ingick 2014-2016 i underhållskostnaderna. Denna post är flyttad till Fastighetsdrift 2017. Vi har räknat om åren 2014–2016 så att kostnaden ligger inom Fastighetsdrift samtliga år för att få en rättvis jämförelse.

2) Varav aktiverat för 2014 154 kr/kvm, 2015 139 kr/kvm, 2016 177 kr/kvm, 2017 195kr/kvm och 2018 185 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.

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

Not 1 Koncernens redovisningsprinciper

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

Koncernens 8 aktiebolag har säte i Linköping (Sverige). Moderbolaget heter Specialfastigheter Sverige AB (556537-5945). Vi tillämpar delat huvudkontor och kontoren är belägna i Linköping med besöksadress: Borggården, 581 07 Linköping och i Stockholm med besöksadress: Alströmergatan 14, 112 93 Stockholm. Bolagen i koncernen äger och förvaltar fast egendom och bedriver 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 påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

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

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 klassificering 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 2018 har inte haft någon inverkan på de finansiella rapporterna annat än viss tilläggsinformation.

IFRS 9 Finansiella instrument

Då Specialfastigheters kunder till övervägande del kommer från statlig och offentlig sektor med mycket god betalningsförmåga och minimal kreditrisk har standarden inte någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna. Historiskt har bolaget även haft mycket begränsade kundförluster.

Tillämpningen av IFRS 9 har inte haft någon effekt på de redovisade värdet på koncernens tillgångar och skulder. För tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas principen för reservering av förväntade kreditförluster. Effekten av tillämpning av förväntade kreditförluster har varit av oväsentlig karaktär för koncernen. Av den anledningen har ingen ytterligare reservering gjorts vid övergången, varför redovisade värden för tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde ej har påverkats.

IFRS 15 Intäkter från kontrakt med kunder

Specialfastigheters hyresavtal omfattar endast hyra, lease, vilket inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17 och fr o m 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.

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

Standarder	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar:
IFRS 16 Leases	1 januari 2019

IFRS 16 ersätter IAS 17. Specialfastigheter är leasetagare till tomträttsavtal, hyresavtal, service- och förmånsbilar och dessa definieras som leasingkontrakt enligt IFRS 16 men bolaget innehar ett begränsat antal. Specialfastigheter bedömer att den nya standarden kommer innebära ökade upplysningskrav men i övrigt ha en mycket begränsad påverkan på de finansiella rapporterna. Som en följd av övergången till IFRS 16 kommer kostnader för tomträttsavgälder i sin helhet att redovisas som en finansiell kostnad vilket är en skillnad jämfört med nuvarande principer där dessa redovisas som en rörelsekostnad. Specialfastigheter kommer att börja tillämpa IFRS 16 från och med 1 januari 2019, men inte tillämpa standarden retroaktivt.

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 förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. Anskaffningsvärdet för dotterföretagsaktierna utgörs av summan av de verkliga värdena per förvärvsdagen för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt transaktionskostnader som är direkt hänförbara 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 orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Intäkter

Intäktsredovisning

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

Av våra redovisade hyresintäkter står staten för 99,5 (99,3) 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.

Rörelsekostnader och finansiella intäkter och kostnader

Operationella leasingavtal

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

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

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

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Redovisningsstandarden IFRS 3:s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas inte temporära skillnader på tillgångar och skulder som vid transaktionstillfället inte påverkar vare sig redovisat resultat eller skattepliktigt resultat. Samtliga bolagsförvärv under 2018 har klassificerats som tillgångsförvärv. De fastigheter som av skattemässiga skäl förvärvas via bolag bedöms som tydliga tillgångsförvärv. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade.

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

Övriga upplysningar angående uppskjuten skatt finns i not 10 Koncernen.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara 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 hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

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

Leasade tillgångar

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

Avskrivningsprinciper
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 19.

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

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

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

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

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens

återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

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

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

Likvida medel
Likvida medel 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.

Jämförelseåret enligt IAS 39
Finansiella instrument redovisas enligt IAS 39 i jämförelseåret 2017. IAS 39 hade andra klassificeringskategorier än IFRS 9. Klassificeringskategorierna enligt IAS 39 medförde ändå motsvarande redovisning till upplupet anskaffningsvärde respektive till verkligt värde i resultatet eller övrigt totalresultat.

Vidare hade IAS 39 en annan metod för reservering för kreditförluster, som innebar att reservering skedde vid en konstaterad kredithändelse, till skillnad från metoden i IFRS 9 där reservering sker för förväntade kreditförluster. I övrigt föreligger för koncernen inte några skillnader mellan standarderna. Koncernen har inte haft några väsentliga effekter vid övergången från IAS 39 till IFRS 9.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Not 2 Övriga intäkter

	2018	2017
Utfakturerade energi- och bränslekostnader	76	72
Utfakturerade tjänster	100	103
Erhållna skadestånd	5	7
Övrigt	1	0
Summa	**182**	**182**

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

Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Energi, bränsle och vatten	151	143
Fastighetsdrift	281	272
Fastighetsskatt	41	41
Underhåll	91	77
Summa	**564**	**533**

Not 4 Administration

	2018	2017
Personalkostnader	45	42
Avskrivningar maskiner och inventarier	2	3
Övriga kostnader (teknisk utredning, konsultarvoden, övrigt)	7	10
Summa	**54**	**55**

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

Not 5 Ersättning till revisorer, Tkr

	2018	2017
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	600	571
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	56	72
Skatterådgivning	122	44
Övriga tjänster	-	45
Summa	**778**	**732**

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 och 2018.

Not 6 Finansiella intäkter och kostnader

	Mkr		%	
Finansnettots sammansättning	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Räntekostnad lån	-97	-99	-0,87	-0,86
Valutakursförändring utlandsupplåning	-35	45	-0,31	0,39
Värdförändring valuta-derivat	35	-45	0,31	-0,39
Räntenetto derivat	-5	-9	-0,05	-0,08
Kursförändring placeringar	2	-12	0,02	-0,10
Övriga ränteintäkter och kostnader	3	17	0,03	0,15
Övriga finansiella kostnader	-15	-16	-0,14	-0,15
Aktiverad räntekostnad projekt	2	1	0,02	0,01
Redovisat finansnetto	**-110**	**-118**	**-0,99**	**-1,03**
Värdeförändring finansiella derivat	10	-18	0,09	-0,15
Totalt finansnetto	**-100**	**-136**	**-0,90**	**-1,18**

Under året har 2 (1) Mkr i räntor aktiverats avseende investeringar i fastigheter under uppförande. Vid aktivering har ränta motsvarande sex månaders Stibor plus påslag använts.

Finansnetto redovisat enligt klassificeringskategori

Finansiella intäkter	**2018**	**2017**
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i resultatet		
Ränteintäkter bostadsobligationer	3	17
Nettovinster derivat	35	-
Nettoförluster derivat	-	-
Summa redovisat i resultatet (finansnetto)	**38**	**17**
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter skattekonto	0	0
Ränteintäkter övrigt	-	0
Övriga finansiella intäkter	0	-
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	**0**	**0**
Kursförändring utlandsupplåning	0	45
Kursförändring placeringar	2	2
Summa finansiella intäkter	**40**	**64**
Finansiella kostnader		
Finansiella skulder värderade till verkligt värde i resultatet		
Räntekostnader räntederivat	-5	-9
Värdeförändring valutaderivat	-	-45
Summa redovisat i resultatet (finansnetto)	**-5**	**-54**

Tabellen fortsätter på nästa sida.

forts. Not 6 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella kostnader, forts.	2018	2017
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Räntekostnader obligationslån	-112	-112
Räntekostnader företagscertifikat	14	13
Räntekostnader repolån	1	0
Räntekostnader långfristiga lån	-	-
Övriga finansiella kostnader	-13	-16
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	**-110**	**-115**
Kursförändring utlandsupplåning	-35	-
Kursförändring placeringar	0	-13
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar	-	-
Summa finansiella kostnader	**-150**	**-182**
Summa redovisat finansnetto	**-110**	**-118**

Värdeförändring finansiella derivat redovisat enligt kategori och klass	2018	2017
Värdeförändring på finansiella tillgångar		
Derivat värderade till verkligt värde	12	8
Värdeförändring på finansiella skulder		
Derivat värderade till verkligt värde	-2	-26
Summa värdeförändring derivat	**10**	**-18**

Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse, Tkr

Moderbolaget totalt

	2018	2017
Antal anställda	144	144
Varav kvinnor	25,69 %	29,17 %
Varav män	74,31 %	70,83 %

Dotterbolagen har inga anställda.

Moderbolaget totalt inklusive styrelse och ledande befattningshavare

	2018	2017
Löner och andra ersättningar	84 458	76 724
Sociala kostnader[1]	43 975	39 145
1) Varav pensionskostnader	*14 018*	*12 148*

Styrelse

	2018	2017
Löner och andra ersättningar		
Styrelseordförande	273	258
Övriga ledamöter	757	720
Summa	**1 030**	**978**

Pensionskostnader

	2018	2017
Styrelseordförande	-	-
Övriga ledamöter	-	-
Summa	**-**	**-**

Ledande befattningshavare

	2018	2017
Löner och andra ersättningar		
Verkställande direktör	2 446	2 354
Andra ledande befattningshavare	7 710	7 409
Summa	**10 156**	**9 763**
Pensionskostnader		
Verkställande direktör	743	723
Andra ledande befattningshavare	2 405	2 305
Summa	**3 148**	**3 028**

Specifikation av ersättningar till styrelseledamöter[1]

	2018		2017	
	Löner och andra ersättningar	**Övriga förmåner**	**Löner och andra ersättningar**	**Övriga förmåner**
Eva Landén[2]	273	-	160	-
Bo Lundgren[3]	65	-	258	-
Jan Berg	154	-	150	-
Carin Götblad	134	-	130	-
Mikael Lundström	134	-	130	-
Ulrika Nordström[3]	-	-	-	-
Erik Tranaeus[4]	-	-	-	-
Maj-Charlotte Wallin	154	-	150	-
Åsa Wiren[5]	116	-	-	-
Summa	**1 030**	**-**	**978**	**-**

1) Vid årsstämman 2018 beslutades att till styrelsens ordförande ska ordinarie styrelsearvode utgå med 260 Tkr per år och till övriga ledamöter ska ett ordinarie styrelsearvode utgå med 125 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.

2) Ledamot valdes till ordförande vid årsstämman 2018.

3) Ledamot avslutade sitt uppdrag vid årsstämman 2018.

4) Adjungerande styrelseledamot för Ulrika Nordström från och med juni 2017 fram till årsstämman 2018. Invald som ordinarie ledamot i styrelsen vid årsstämman 2018.

5) Invald som ledamot i styrelsen vid årsstämman 2018.

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

Specifikation av ersättningar till ledande befattningshavare[6]

	Löner och andra ersättningar		Övriga förmåner[7]		Pensions-kostnader[8]		Summa	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Verkställande direktör, Åsa Hedenberg	2 446	2 354	48	49	743	723	3 237	3 126
Affärschef Sverige, Torbjörn Blücher	1 187	1 184	61	59	377	357	1 625	1 600
Vice vd/CFO, Kristina Ferenius	1 470	1 299	63	59	450	428	1 983	1 786
Chef Projekt och utveckling, Göran Cumlin	1 231	1 193	59	46	383	382	1 673	1 621
Chef Verksamhetsstöd, Henrik Nyström	936	908	35	35	318	293	1 289	1 236
Förvaltningschef, Åsa Welander	1 061	1 039	48	52	281	277	1 390	1 368
HR-chef, Christina Burlin	1 039	1 017	2	0	382	363	1 423	1 380
Kommunikationschef, Hanna Janson	786	769	1	0	214	205	1 001	974
Summa	**10 156**	**9 763**	**317**	**300**	**3 148**	**3 028**	**13 621**	**13 091**

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

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

8) Flexpension och eventuell frivillig löneväxling inkluderas i summan.

Moderbolaget totalt, inkl styrelse och ledande befattningshavare

Styrelsen inklusive suppleanter består av 11 (11) ledamöter fördelat på 5 (5) kvinnor och 6 (6) män. Sju ledamöter är valda vid bolagsstämman och fyra ledamöter är utsedda av arbetstagarorganisationerna. I verksamhetsledningen ingår 8 (8) personer, inkluderat Vd, fördelat på 5 kvinnor och 3 män. Till ledande befattningshavare utgår ej rörliga ersättningar eller avtal om finansiella instrument. Åtagande för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2018 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 2018 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 142 (154) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsåtaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Sjukfrånvaro i % av total arbetstid

	2018		2017	
	Sjukfrånvaro/ Ord.arbetstid, %	Långtidssjuk-frånvaro/Total sjukfrånvaro, %	Sjukfrånvaro/ Ord.arbetstid, %	Långtidssjuk-frånvaro/Total sjukfrånvaro, %
Kvinnor	1,88	26,90	1,05	0,00
Män	1,86	20,74	3,44	59,92
Anställda under 30 år	*	*	*	*
Anställda 30–49 år	1,63	17,46	2,52	39,19
Anställda över 49 år	2,10	28,50	3,03	66,69
Samtliga anställda	1,87	22,47	2,73	53,06

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

Not 8 Resultat fastighetsförsäljningar, realiserade

	2018	2017
Försäljningsintäkter, sålda fastigheter	3	112
Verkligt värde, sålda fastigheter	-2	-82
Försäljningskostnader	0	-1
Summa	**1**	**29**

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas enligt verkligt värdemetod (IAS 40)

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**

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

Taxeringsvärde	2018	2017
Byggnader	3 152	3 077
Mark	1 010	1 007
Summa	**4 162**	**4 084**

Skattemässigt restvärde	2018	2017
Byggnader	7 784	7 745
Mark	1 536	1 480
Summa	**9 320**	**9 225**

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. 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.

Tillkommande utgifter – Förvaltningsfastigheter som redovisas enligt verkligt värdemetoden

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

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

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

Värderingsmetod

Det bedömda värdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har fastställts genom en intern värdering baserad på faktiska data avseende hyror och driftkostnader. För att kvalitetssäkra den interna värderingen, har den stämts av mot en extern värdering av 50 (48) objekt, motsvarande 90 (87) procent av det totala värdet.

Den externa värderingen sker enligt ett rullande schema. Skillnaden mellan den externa och interna värderingen uppgår till mindre än 3 (3) procent. Specialfastigheter har ett lägre värde än den externa värderingen. Marknadens direktavkastningskrav används främst vid beräknandet 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 kontraktsperioden huvudsakligen mellan 5,00 och 5,25 procent. År 2017 låg kalkylräntan mellan 5,00 och 5,25 procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 4,65 och 9,70 procent beroende på var fastigheterna är belägna. År 2017 låg direktavkastningskravet mellan 5,25 och 9,70 procent. Snittet på direktavkastningen uppgår till 5,78 (6,51) 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.

forts. Not 9 Förvaltningsfastigheter

Årets hyresintäkter uppgår till 1 956 (1 846) Mkr. Framtida hyror som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella hyresavtal förfaller enligt nedan.

Förfallostruktur, Mkr	2018	2017
Inom ett år		
Fastigheter	44	56
Bostäder	3	3
Mellan ett och fem år		
Fastigheter	535	457
Senare än fem år		
Fastigheter	1 534	1 495
Summa	**2 116**	**2 011**

Känslighetsanalys, variabel	Förändring, procentenhet	Resultatpåverkan på årsbasis, Mkr 2018	2017
Hyresintäkter	+/- 1 %	17,0	16,1
Fastighetsdrift och media exklusive el	+/- 1 %	4,0	3,9
Underhållskostnader[1]	+/- 1 %	2,9	2,9
Ränta	+/- 1 %	48,6	45,6
Marknadsräntor, derivatinstrument[2]	+/- 1 %	23,2	24,9
Kursförändring på köpt bostadsobligation[3]	+/- 1 %	24,2	30,4
Kalkylränta[4]	+ 0,25 %	-354	-314
Kalkylränta[4]	- 0,25 %	250	324
Direktavkastning[4]	+ 0,25 %	-850	-584
Direktavkastning[4]	- 0,25 %	832	643

Varje variabel i tabellen ovan har testats individuellt.

1) Inkluderar aktiverat underhåll enligt IFRS.

2) Resultatpåverkan avser värdeförändring derivatinstrument.

3) Resultatpåverkan avser momental förändring på placerade bostadsobligationer per 2018-12-31 med en nominell volym på 900 Mkr.

4) Resultatpåverkan avser värdeförändring förvaltningsfastigheter.

Not 10 Skatter

Redovisad i resultaträkningen	2018	2017
Aktuell skatt	145	157
Uppskjuten skattekostnad	257	289
Totalt redovisad skatt i koncernen	**402**	**446**
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	2 825	2 165
Svensk inkomstskattesats 22 %	621	476
Ej skattepliktiga intäkter		0
Icke avdragsgilla kostnader		1
Justerad försäljningsintäkt		-32
Schablonränta periodiseringsfond	1	1
Ackumulerad uppskjuten skatt omräknad		-
med inkomstskattesats 20,6 %	-220	
Summa	**402**	**446**

forts. Not 10 Skatter

Redovisad i balansräkningen	2018	2017
Uppskjuten skatteskuld	-3 247	-2 990
Aktuell skatteskuld	1	-28
Summa	**-3 246**	**-3 018**
Uppskjutna skattefordringar och -skulder		
Förvaltningsfastigheter	-2 933	-2 681
Finansiella anläggningstillgångar	10	21
Periodiseringsfond	-243	-244
Överavskrivningar	-81	-86
Summa	**-3 247**	**-2 990**

Uppskjuten skatt har beräknats med 20,6 % år 2018 p g a sänkt bolagsskatt 2019 och 2021. Ingen uppskjuten skatt har redovisats mot eget kapital.

Not 11 Övriga materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	25	25
Inköp	2	0
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**27**	**25**
Ingående avskrivningar	19	16
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	2	3
Utgående ackumulerade avskrivningar	**21**	**19**
Utgående planenligt restvärde	**6**	**6**

Not 12 Finansiella placeringar

Derivat	2018	2017
Långfristiga placeringar		
Ränte- och valutaderivat värderade till verkligt värde i resultatet	20	49
Elderivat värderade till verkligt värde i resultatet	12	5
Summa	**32**	**54**
Kortfristiga placeringar		
Ränte- och valutaderivat värderade till verkligt värde i resultatet	6	0
Elderivat värderade till verkligt värde i resultatet	17	3
Summa	**23**	**3**
Övriga finansiella placeringar		
Långfristiga placeringar		
Deposition CSA-avtal	64	74
Bostadsobligationer	926	1 040
Andra aktier och andelar	0	0
Summa	**990**	**1 114**

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 2018 tre lämnade säkerheter i sådan deposition på totalt 64 (74) Mkr. En deposition på 20 Mkr gentemot Nomura, en deposition på 33 Mkr gentemot Nordea och en på 11 Mkr gentemot SEB. Placeringar har gjorts i 7 (8) säkerställda bostadsobligationer. Per 2018-12-31 uppgick det placerade beloppet till 926 (1 040) Mkr.

Not 13 Övriga fordringar

Långfristiga fordringar	2018	2017
Mervärdesskatt för jämkning	6	13
Summa	**6**	**13**
Kortfristiga fordringar		
Vilande ingående mervärdesskatt	22	12
Övriga fordringar	1	0
Summa	**23**	**12**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018	2017
Förutbetalda energikostnader	3	4
Övriga interimsfordringar	21	25
Summa	**24**	**29**

Not 15 Likvida medel

	2018	2017
Banktillgodohavande	12	465
Summa	**12**	**465**

Not 16 Räntebärande skulder

	2018	2017
Långfristiga skulder		
Lån	8 510	9 464
Kortfristiga skulder		
Lån	4 891	4 317
Summa	**13 401**	**13 781**

Av koncernens respektive moderbolagets långfristiga låneskulder avser 2 589 (2 442) 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

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**

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

Förfallostruktur lån

2018	Redovisat belopp	Nominellt belopp	Verkligt värde
2018	-	-	-
2019	4 891	4 890	4 905
2020	1 120	1 120	1 136
2021	1 700	1 700	1 746
2022	2 351	2 350	2 378
2023	750	756	744
2024	976	980	1 043
2025	500	500	524
2026	374	375	400
2027	-	-	-
2028	-	-	-
2029	-	-	-
2030 och senare	739	740	818
Summa	**13 401**	**13 411**	**13 694**

2017	Redovisat belopp	Nominellt belopp	Verkligt värde
2018	4 317	4 315	4 323
2019	1 851	1 850	1 885
2020	1 120	1 120	1 146
2021	1 700	1 700	1 763
2022	2 351	2 350	2 375
2023	409	456	418
2024	975	980	1 043
2025	500	500	521
2026	374	375	397
2027	-	-	-
2028	-	-	-
2029	-	-	-
2030 och senare	184	190	184
Summa	**13 781**	**13 836**	**14 055**

forts. Not 16 Räntebärande skulder

Koncernens finansiering i utländsk valuta per balansdagen

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

2017

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

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 inte mottagit några säkerheter per 2018-12-31 men lämnat tre säkerheter. Se not 12, Koncernen.

Not 17 Övriga skulder

Övriga skulder	2018	2017
Förskott kunder	0	0
Mervärdesskatt	109	104
Övriga skulder	2	3
Summa	**111**	**107**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018	2017
Förutbetalade hyresintäkter	525	496
Upplupna energikostnader	14	16
Upplupna räntekostnader	37	40
Upplupna sociala avgifter	2	-
Upplupen semesterlön	9	8
Upplupen löneskatt	3	3
Övriga poster	11	12
Summa	**601**	**575**

Not 19 Finansiella risker och finanspolicy

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

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. 2018-12-19 bekräftade S&P ratingklassen AA+. När S&P bedömer Specialfastigheters stand-alone kreditvärdighet, företagets förmåga att stå på egna ben utan svenska staten som ägare, erhålls kreditbetyget AA-.

Ränterisker

Ränterisken är risken för att räntekostnaden för existerande och framtida finansiering påverkas negativt av förändrat ränteläge. Specialfastigheters ränteexponering regleras genom att andelen ränteförfall inom 12 månader begränsas till att maximalt utgöra 70 procent av låneportföljens netto. Den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga i intervallet 1–5 år. Vid bokslutstillfället var den genomsnittliga räntebindningstiden 3,2 (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 2018 var portföljens medelränta för lån och derivat 0,85 (0,82) procent. För att skydda delar av resultaträkningen, som är inflationsberoende (hyresintäkter och kostnader för drift och underhåll), har realräntelån för 190 (190) Mkr emitterats.

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

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att en befintlig finansiering inte kan ersättas med en ny eller till en ovanligt hög kostnad. För Specialfastigheter inkluderas även risken att inte erhålla ny finansiering, till exempel i samband med större förvärv. I syfte att begränsa finansieringsrisken eftersträvar Specialfastigheter krediter med lång löptid och en jämn förfallostruktur av emitterade certifikat och obligationer. För att ytterligare begränsa finansieringsrisken finns garanterade kreditlöften och kontokrediter om totalt 5 550 (4 750) Mkr.

På balansdagen fanns garanterade outnyttjade kreditlöften och likvida medel på 5 562 (5 215) Mkr som täcker refinansieringsrisken för de närmaste 18 (17) 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 2018-12-31 var 3,8 (3,4) år. Med hänsyn tagen till garanterade outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 4,8 (4,3) år.

Under året har vi minskat investeringen i bostadsobligationer med 100 Mkr till ett totalt nominellt belopp på 900 (1 000) Mkr med medellång löptid, dessa placeringar används som säkerhet för upptagande av repolån.

Företagets finansiella nominella skuldbelopp brutto uppgick vid årsskiftet till 13 411 (13 836) Mkr. Ytterligare minskning av refinansieringsrisken görs genom att diversifiera finansieringskällorna, se tabellen "Lånefaciliteter". Upplåningen sker på svensk och internationell kreditmarknad genom obligations- och certifikatprogram samt på svensk och internationell bankmarknad. Upplåningen till Specialfastigheter görs mot balansräkningen och utan pantsättning av fastigheterna. Alltsedan 1999 innehåller företagets låneavtal en ägarklausul, vilket stärker långivarnas ställning. Klausulen innebär att långivare har rätt att förtidsinlösa lån om statens ägarandel skulle understiga 100 procent.

Tabell om "Likviditetsrisk" på sid 95 visar avtalade odiskonterade kassaflöden, vilket inkluderar samtliga finansiella skulder inklusive räntebetalningar. Där den framtida rörliga räntan är okänd, har räntan beräknas med hjälp av implicita forwardräntor. Hyresintäkterna används för att möta de framtida åtaganden som presenteras i tabellen. Kreditrisken avseende hyresintäkterna bedöms vara låg.

Kreditrisker och motpartsrisker i finansiell verksamhet

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

Företagets motpartsrisk i derivatkontrakt uppgick till 55 (57) Mkr per 2018-12-31, detta motsvarar företagets sammanlagda fordran på orealiserade derivat med positiva värden.

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

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

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

forts. Not 19 Finansiella risker och finanspolicy

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

	2018	2017
Finansiella tillgångar	91	79
Finansiella skulder	2	3

Nedskrivning har skett per balansdagen med 0 (0) Mkr. 1 (1) Mkr av kundfordringarna är inte inbetalade per 2019-01-31. Leverantörsskuld på 1 (2) Mkr är inte betalade under januari månad.

Kreditriskbetyg finansiella tillgångar, Mkr

2018	Förenklad modell	Generell modell	
Kreditriskbetyg	**Kundfordringar**	**Stadie 1**	**Totalt**
Utan kreditriskbetyg/ kundfordringar	2	-	2
AAA	151	-	-
AA	-	1	152
A	-	11	11
BBB	-	-	-
Summa	153	12	165

Valutarisk

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

Tabellen nedan visar upplåning och kurssäkring i utländsk valuta.

Nominella belopp (SEK) per affärsdag

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

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

Elprisrisk

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

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

Derivatinstrument

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

Över tiden kan det uppstå värdeförändringar i derivatportföljen på grund av förändringar av marknadsräntan och valutakursen. Dessa 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 19 Finansiella risker och finanspolicy

Finansiella instrument – värderat enligt verkligt värde

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**

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

Lånefaciliteter

	Låneram		Utnyttjat	
	2018	2017	2018	2017
Deposition enligt CSA	-	-	-64	-74
Koncernkontokredit	800	1 000	-12	-465
Garanterade kreditlöften	4 750	3 750	-	-
Företagscertifikat	5 000	4 000	3 040	2 865
MTN-program	13 000	13 000	9 725	10 325
Private Placements	956	956	646	646
Repolån	900	1 000	-	-
Placeringar	-900	-1 000	-900	-1 000
Summa	**24 506**	**22 706**	**12 435**	**12 297**

Likviditetsrisk

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**

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

Exponeringen för motpartsrisker fördelade på olika ratingkategorier

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**

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

forts. Not 19 Finansiella risker och finanspolicy

Säkrad andel av kommande elförbrukning

2018					2017				
År	**GWh**	**Minigräns**	**Maxgräns**	**Andel**	**År**	**GWh**	**Minigräns**	**Maxgräns**	**Andel**
2019	102	70%	100%	78%	2018	102	70 %	100 %	79 %
2020	102	40%	100%	45%	2019	102	40 %	100 %	60 %
2021	102	20%	100%	45%	2020	102	20 %	100 %	30 %
2022	102	0%	100%	20%	2021	102	0 %	100 %	25 %

Förfallostruktur för elderivat

2018			2017		
År	**GWh**	**Marknadsvärde**	**År**	**GWh**	**Marknadsvärde**
2019	79	16	2018	80	2
2020	46	7	2019	61	2
2021	46	5	2020	31	1
2022	20	0	2021	26	1
2023	0	-	2022	0	0
Summa	**191**	**28**	**Summa**	**198**	**6**

Derivatportföljens marknadsvärde

	2018			2017		
	Nominellt värde	**Positivt värde**	**Negativt värde**	**Nominellt värde**	**Positivt värde**	**Negativt värde**
Räntevalutaswap	456	0	23	456	9	65
Ränteswap	1 797	26	76	3 104	40	80
Eltermin	-	29	1	-	8	2
Totalt	**2 253**	**55**	**100**	**3 560**	**57**	**147**

Känslighetsanalys

Förändring	**Förändring på resultaträkning före skatt**	**Förändring på eget kapital efter skatt**
Finansnettoförändring om marknadsräntan ökar med 1 %, årskostnadsförändring	Resultatet minskar med 49 (46) Mkr	Eget kapital minskar med 39 (36) Mkr
Värdeförändring för finansiella derivat om marknadsräntan ökar med 1 %	Resultatet ökar med 23 (25) Mkr	Eget kapital ökar med 18 (19) Mkr
Valutarisken är säkrad genom valuta-swappar vilket tar bort effekten av valutakursförändringar	Ingen förändring	Ingen förändring
Elprisrisk, genom elterminer minskar pris-volatiliteten. Sedan vidaredebiteras största delen av elkostnaderna till kunderna	Ingen förändring	Ingen förändring

Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning

	Räntebindning		Kapitalbindning	
	2018	**2017**	**2018**	**2017**
2018	-	5 514[1]	-	4 243[1]
2019	5 713[1]	598[2]	4 828[1]	1 176[2]
2020	399[2]	394[2]	799[2]	807[2]
2021	1 696[2]	1 695[2]	1 390[2]	1 389[2]
2022	1 846[2]	1 846[2]	2 145[2]	2 146[2]
2023	186[2]	153	648[2]	409
2024	846	845	976	975
2025	500	500	500	500
2026	374	374	374	374
2027	-	-	-	-
2028	-	-	-	-
2029	-	-	-	-
2030 och senare	839	284	739	184
Summa	**12 399**	**12 203**	**12 399**	**12 203**

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

2) Inkluderar placeringar i bostadsobligationer.

forts. Not 19 Finansiella risker och finanspolicy

Redovisat värde per kategori

	2018		2017	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i resultatet				
Räntederivat	26	26	40	40
Valutaderivat	-	-	9	9
Elderivat	29	29	8	8
Bostadsobligationer	926	926	1 040	1 040
Aktier och andelar	0	0	0	0
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Kundfordringar	153	153[1]	144	144[1]
Deposition enligt CSA-avtal	64	64[1]	74	74[1]
Upplupna ränteintäkter	-	-	-	-
Likvida medel	12	12	465	465
Finansiella skulder värderade till verkligt värde i resultatet				
Räntederivat	76	76	80	80
Valutaderivat	23	23	65	65
Elderivat	1	1	2	2
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Företagscertifikat	3 041	3 043[2]	2 867	2 868[2]
Obligationer i fast ränta	7 399	7 697[2]	7 647	7 914[2]
Obligationer i rörlig ränta	2 329	2 321[2]	2 674	2 671[2]
Realränteobligationer	189	189[2]	184	184[2]
Obligationer i utländsk valuta	443	444[2]	409	418[2]
Leverantörsskulder	169	169[1]	148	148[1]
Deposition enligt CSA-avtal	-	-	-	-
Upplupna räntekostnader	37	37[1]	40	40[1]

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

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

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

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

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

				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**
Derivattillgångar	55	-	55	-55	-	0
Derivatskulder	-100	-	-100	55	64	19
Totalt	**-45**	**-**	**-45**	**-**	**64**	**19**

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

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

forts. Not 19 Finansiella risker och finanspolicy

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

		Kassaflödespåverkande förändringar		Ej kassaflödespåverkande förändringar			
	Utgående balans 2017	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Redo-visnings-effekter	Effekt av ändrad valutakurs	Förändring i verkligt värde	Kursför-ändring	Utgående balans 2018
Räntebärande skulder	13 781	-404	-10	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**	**-400**	**-10**	**0**	**-12**	**-1**	**13 612**

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

Not 20 Närstående

Transaktioner med närstående

	Koncernen IFRS		Moderbolaget ÅRL	
	2018	2017	2018	2017
Intäkter inom koncern	-	-	7	5
Kostnader inom koncern	-	-	-	-
Kortfristig fordran inom koncern	-	-	5	3
Långfristig fordran inom koncern	-	-	596	394
Kortfristig skuld inom koncern under pågående likvidation	-	-	-259	-

Transaktioner med aktieägare

	Koncernen IFRS		Moderbolaget ÅRL	
	2018	2017	2018	2017
Utdelning	-	-	560	497

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 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2018	2017
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 22 Händelser efter balansdagen

Efter periodens utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

Moderbolaget – Resultaträkning, Mkr

	Not	Helår 2018	Helår 2017
Hyresintäkter		1 857	1 768
Övriga intäkter	2	172	181
Nettoomsättning		**2 029**	**1 949**
Driftkostnader	3	-531	-518
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter		-672	-609
Bruttoresultat		**826**	**822**
Central administration	4, 5	-61	-55
Resultat fastighetsförsäljningar	6	1	86
Rörelseresultat	7	**766**	**853**
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	58	74
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-152	-208
Resultat efter finansiella poster		**672**	**719**
Bokslutsdispositioner	9	-59	-100
Skatt på årets resultat	10	-87	-137
Årets resultat	11	**526**	**482**
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		526	482

Moderbolaget – Rapport över totalresultat, Mkr

	Helår 2018	Helår 2017
Årets resultat	**526**	**482**
Summa övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	-	-
Summa totalresultat för året	**526**	**482**
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	526	482

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

Moderbolaget – Balansräkning, Mkr

	Not	2018	2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12, 13	15 198	15 000
Maskiner och inventarier	14	6	6
Finansiella anläggningstillgångar	15	2 316	2 267
Summa anläggningstillgångar		17 520	17 273
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		**146**	**144**
Skattefordran		5	-
Kortfristiga placeringar	16	23	3
Kortfristiga fordringar	17	27	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	23	28
Kassa och bank	19	12	465
Summa omsättningstillgångar		236	655
Summa tillgångar		17 756	17 928
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		124	202
Årets resultat		526	482
Summa fritt eget kapital		650	684
Summa eget kapital		892	926
Obeskattade reserver	20	**1 539**	**1 480**
Skulder			
Räntebärande skulder			
Gröna obligationer	21	1 244	1 244
Övriga låneskulder	21	12 416	12 537
Icke räntebärande skulder			
Skatteskuld	10	-	24
Övriga skulder	22	371	396
Uppskjutna skatteskulder	10	724	775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	570	546
Summa skulder		15 325	15 522
Summa eget kapital och skulder		17 756	17 928

Moderbolaget – Förändringar av eget kapital, Mkr

Hänförligt till moderföretagets aktieägare

	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

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
2017	**Aktie-kapital**	**Reserv-fond**	**Balanserade vinstmedel**	
Ingående balans 1 januari 2017	200	42	699	941
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	482	482
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa	200	42	1 181	1 423
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-497	-497
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-497	-497
Utgående balans 31 december 2017	200	42	684	926

Moderbolaget – Kassaflödesanalys, Mkr

	Helår 2018	Helår 2017
Löpande verksamheten		
Bruttoresultat	826	822
Central administration	-61	-55
Finansnetto	-94	-134
Återläggning värdeförändring finansiella placeringar	-45	63
Återläggning kursförändring	32	-39
Återläggning avskrivningar	674	612
Betald inkomstskatt	-166	-149
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 166**	**1 120**
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av fordringar	-2	121
Förändring av övriga kortfristiga skulder	46	-5
Summa förändring av rörelsekapital	**44**	**116**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 210**	**1 236**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-58	0
Investering i förvaltningsfastigheter	-1 015	-1 166
Avyttring av förvaltningsfastigheter	1	86
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2	0
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 074**	**-1 080**
Finansieringsverksamheten		
Placering bostadsobligationer	116	-148
Upptagna lån	17 041	17 514
Amortering av lån	-17 186	-16 564
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-560	-497
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-589**	**305**
Årets kassaflöde	**-453**	**461**
Likvida medel vid årets början	465	4
Likvida medel vid årets slut	**12**	**465**
Räntor		
Erhållna räntor	9	19
Erlagda räntor	100	108

Not 1 Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Ändrade redovisningsprinciper

Nya standarder och tolkningar som trätt i kraft 2018 har inte haft någon inverkan på de finansiella rapporterna.

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterföretag

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

Avskrivningar

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

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

Följande avskrivningssatser har använts:

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

Byggnader

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

I samband med översynen av den ekonomiska nyttjandeperioden enligt stycket Avskrivningar ovan, genomför bolaget en värdering av samtliga fastigheter enligt modell beskriven i not 9, Koncernen. Om det därigenom beräknade värdet väsentligt understiger det bokförda värdet görs en nedskrivning av fastigheten. Under 2018 har ingen nedskrivning gjorts. Moderbolagets fastighetsbestånd per 2018-12-31 har värderats till 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

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 2018 har inga koncernbidrag lämnats.

Finansiell riskhantering

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

Not 2 Övriga intäkter

	2018	2017
Utfakturerade energi- och bränslekostnader	67	67
Utfakturerade tjänster	93	102
Utfakturerade tjänster inom koncern	7	5
Erhållna skadestånd	5	7
Övrigt	0	0
Summa	**172**	**181**

Not 3 Driftkostnader

	2018	2017
Energi, bränsle och vatten	142	139
Fastighetsdrift	262	265
Fastighetsskatt	40	39
Underhåll	87	75
Summa	**531**	**518**

Not 4 Administration

	2018	2017
Personalkostnader	52	42
Avskrivningar maskiner och inventarier	2	3
Övriga kostnader (teknisk utredning, konsultarvoden, övrigt)	7	10
Summa	**61**	**55**

Not 5 Ersättning till revisorer

Se not 5, Koncernen.

Not 6 Resultat fastighetsförsäljningar

	2018	2017
Försäljningsintäkter, sålda fastigheter	3	112
Bokfört värde, sålda fastigheter	-2	-25
Försäljningskostnader	0	-1
Summa	**1**	**86**

Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Se not 7, Koncernen.

Not 8 Finansnetto

	2018	2017
Ränteintäkter koncernbolag	5	2
Ränteintäkter bostadsobligationer	3	17
Övriga ränteintäkter	1	0
Kursvinst placeringar	2	47
Värdeförändringar vid omvärdering av finansiella derivat	47	8
Finansiella intäkter	**58**	**74**
Räntekostnader obligationslån	111	112
Övriga räntekostnader	-9	-4
Kursförlust placeringar	34	13
Övriga finansiella kostnader	16	17
Aktivering av ränta pågående projekt	-2	-1
Värdeförändringar vid omvärdering av finansiella derivat	2	71
Finansiella kostnader	**152**	**208**
Finansnetto	**94**	**134**

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2018	2017
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan:		
Maskiner och inventarier	0	-27
Avsättning till periodiseringsfond	209	227
Återföring av periodiseringsfond	-150	-100
Summa	**59**	**100**

Not 10 Skatter

Redovisad i resultaträkningen	**2018**	**2017**
Aktuell skattekostnad	138	149
Uppskjuten skattekostnad	-51	-12
Totalt redovisad skatt	**87**	**137**
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	613	619
Svensk inkomstskattesats 22 %	135	136
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Icke avdragsgilla kostnader	0	0
Justerad försäljningsintäkt	0	0
Schablonränta periodiseringsfond	1	1
Ackumulerad uppskjuten skatt omräknad med inkomstskattesats 20,6 %	-49	-
	87	**137**
Redovisad i balansräkningen		
Skulder		
Uppskjuten skatteskuld	-724	-775
Aktuell skattefordran/skuld	5	-24
Summa	**-719**	**-799**
Uppskjutna skattefordringar och -skulder		
Finansiella anläggningstillgångar	10	21
Aktiverat underhåll	-163	-141
Fastighetsavskrivning, uppskrivning	-571	-655
Summa	**-724**	**-775**

Uppskjuten skatt har beräknats med 20,6 % år 2018 p g a sänkt bolagsskatt 2019 och 2021. Ingen uppskjuten skatt har redovisats mot eget kapital.

Not 11 Vinstdisposition och utdelning

Utdelningen som utbetalades till aktieägaren i maj 2018 uppgick till 560 000 000 (497 000 000) kronor, vilket är en ordinarie utdelning enligt utdelningspolicyn. Utdelningen per aktie uppgick till 280 (248,50) kronor. Avseende årets utdelning föreslår styrelsen att en utdelning på 277,50 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 555 000 000 kronor.

Fritt eget kapital i moderbolaget är:	
Balanserat resultat	124 196 816
Årets resultat	525 669 863
Summa	**649 866 679**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Till aktieägaren utdelas	555 000 000
I ny räkning balanseras	94 866 679
Summa	**649 866 679**

Not 12 Byggnader, byggnadsinventarier, mark, markanläggningar, markinventarier

Byggnader	**2018**	**2017**
Ingående anskaffningsvärde	12 617	12 460
Inköp	4	-
Färdigställda projekt	477	108
Aktiverat underhåll	191	131
Försäljningar och utrangeringar	-1	-82
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**13 288**	**12 617**
Ingående avskrivningar	4 663	4 363
Försäljningar och utrangeringar	-1	-76
Årets avskrivningar	410	376
Utgående ackumulerade avskrivningar	**5 072**	**4 663**
Ingående uppskrivningar	4 274	4 274
Årets uppskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**4 274**	**4 274**
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	467	335
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	132	132
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	**599**	**467**
Ingående nedskrivningar	94	94
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**94**	**94**
Utgående planenligt restvärde	**11 797**	**11 667**
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	3 000	2 925
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	881	866
Färdigställda projekt	279	16
Försäljningar och utrangeringar	-	-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 160**	**881**
Ingående avskrivningar	639	569
Försäljningar och utrangeringar	-	-1
Årets avskrivningar	95	71
Utgående ackumulerade avskrivningar	**734**	**639**
Utgående planenligt restvärde	**426**	**242**

Mark	**2018**	**2017**
Ingående anskaffningsvärde	1 371	1 388
Inköp	57	-
Försäljningar och utrangeringar	0	-17
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 428**	**1 371**
Utgående planenligt restvärde	**1 428**	**1 371**
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	977	974
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	292	267
Färdigställda projekt	63	27
Försäljningar och utrangeringar	-	-2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**355**	**292**
Ingående avskrivningar	139	127
Försäljningar och utrangeringar	-	-2
Årets avskrivningar	16	14
Utgående ackumulerade avskrivningar	**155**	**139**
Utgående planenligt restvärde	**200**	**153**
Markinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	353	312
Färdigställda projekt	46	42
Försäljningar och utrangeringar	-	-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**399**	**353**
Ingående avskrivningar	151	134
Försäljningar och utrangeringar	-	0
Årets avskrivningar	19	17
Utgående ackumulerade avskrivningar	**170**	**151**
Utgående planenligt restvärde	**229**	**202**
Totalt		
Ingående anskaffningsvärde	15 514	15 293
Inköp	61	-
Färdigställda projekt	865	193
Aktiverat underhåll	191	131
Försäljningar och utrangeringar	-1	-103
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**16 630**	**15 514**
Ingående avskrivningar	5 592	5 193
Försäljningar och utrangeringar	-1	-79
Årets avskrivningar	540	478
Utgående ackumulerade avskrivningar	**6 131**	**5 592**
Ingående uppskrivningar	4 274	4 274
Årets uppskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**4 274**	**4 274**
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	467	335
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	132	132
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	**599**	**467**
Ingående nedskrivningar	94	94
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**94**	**94**
Utgående planenligt restvärde	**14 080**	**13 635**
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	3 977	3 899

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2018	2017
Ingående balans	1 365	959
Årets nedlagda kostnader	809	730
Aktiverat underhåll	-191	-131
Färdigställda projekt	-865	-193
Utgående balans	**1 118**	**1 365**

Not 14 Maskiner och inventarier

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	25	25
Inköp	2	0
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**27**	**25**
Ingående avskrivningar	19	16
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	2	3
Utgående ackumulerade avskrivningar	**21**	**19**
Utgående planenligt restvärde	**6**	**6**

Not 15 Finansiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Aktier i dotterbolag	692	692
Övriga andelar	0	0
Fordringar hos dotterbolag	596	394
Derivat värderade till verkligt värde i resultatet	32	54
Deposition CSA-avtal	64	74
Bostadsobligationer	926	1 040
Mervärdesskatt för jämkning	6	13
Summa	**2 316**	**2 267**

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
Västrike Fastighets AB (bolaget vilande)	100 %	100 %	500	50
Redovisat värde aktier i dotterbolag 2018				**692 242**

Aktier i dotterbolag 2017

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde, Tkr
Specialfastigheter Lejonet 11 AB	100 %	100 %	500	294 402
Specialfastigheter F-öarna 6 AB	100 %	100 %	1 000	281 609
Specialfastigheter Gärdet AB	100 %	100 %	50 000	116 131
Nordrike Fastighets AB	100 %	100 %	500	50
Västrike Fastighets AB	100 %	100 %	500	50
Redovisat värde aktier i dotterbolag 2017				**692 242**

forts. Not 15 Finansiella anläggningstillgångar

Aktier indirekt ägda dotterbolag 2018

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

Aktier indirekt ägda dotterbolag 2017

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde, Tkr
Ägda av Västrike Fastighets AB				
Västrike 2 Fastighets AB (bolaget vilande)	100 %	100 %	500	50
Säkerhetsfastigheter Sverige AB (bolaget vilande)	100 %	100 %	500	50
Redovisat värde aktier i dotterbolag 2017				100

Uppgifter om organisationsnummer och säte 2018

Dotterbolag	Org nr	Säte
Specialfastigheter Lejonet AB	559077-3015	Linköping
Specialfastigheter F-öarna 6 AB	556661-1447	Linköping
Specialfastigheter Gärdet AB	556910-1370	Linköping
Nordrike Fastighets AB (likvidationsprocess pågår)	556832-2290	Linköping
Västrike Fastighets AB (bolaget vilande)	556963-5187	Linköping

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Säte
Nordrike 2 Fastighets AB	556938-3929	Linköping
Västrike 2 Fastighets AB (bolaget vilande)	556963-5179	Linköping
Säkerhetsfastigheter Sverige AB (bolaget vilande)	556963-5161	Linköping

Not 16 Kortfristiga placeringar

	2018	2017
Derivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	23	3
Summa	**23**	**3**

Not 17 Kortfristiga fordringar

	2018	2017
Fordringar koncernbolag	5	3
Vilande ingående mervärdesskatt	22	12
Övriga fordringar	0	0
Summa	**27**	**15**

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018	2017
Förutbetalda energikostnader	3	3
Övriga interimsfordringar	20	25
Summa	**23**	**28**

Not 19 Likvida medel

	2018	2017
Banktillgodohavande	12	465
Summa	**12**	**465**

Not 20 Obeskattade reserver

	2018	2017
Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	391	391
Periodiseringsfond	1 148	1 089
Summa	**1 539**	**1 480**

Not 21 Räntebärande skulder

Se not 16, Koncernen.

Not 22 Övriga skulder

	2018	2017
Förskott kunder	0	0
Leverantörsskulder	164	147
Derivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	100	147
Mervärdesskatt	104	99
Övriga skulder	3	3
Summa icke räntebärande skulder	**371**	**396**

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018	2017
Förutbetalade hyresintäkter	496	469
Upplupna energikostnader	13	14
Upplupna räntekostnader	37	40
Upplupna sociala avgifter	2	-
Upplupen semesterlön	9	8
Upplupen löneskatt	3	3
Övriga poster	10	12
Summa	**570**	**546**

Not 24 Närstående

Se not 20, Koncernen.

Not 25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2018	2017
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 26 Händelser efter balansdagen

Efter periodens utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

Styrelsens intygande

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

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

Stockholm 18 mars 2019

Eva Landén
Styrelseordförande

Åsa Hedenberg
Verkställande direktör

Jan Berg

Carin Götblad

Mikael Lundström

Erik Tranaeus

Maj-Charlotte Wallin

Åsa Wirén

Masoomeh Antonsson
Arbetstagarrepresentant

Roger Törngren
Arbetstagarrepresentant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2019
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 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 62–69 respektive 52–60. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6–109 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 2018 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 2018 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 62–69 respektive 52–60. 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 2018 till 27 288 Mkr och värdeförändringarna till 2 286 Mkr. De orealiserade värdeförändringarna var 1 404 Mkr och de realiserade värdeförändringarna uppgick till 882 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 2018 har 90 % av marknadsvärdena motsvarande 50 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.

Inkomstskatter
Beskrivning av området
- Skattekostnaden enligt resultaträkningen uppgår till 402 Mkr därtill redovisar Specialfastigheter 3 247 Mkr som uppskjuten skatteskuld. En beskrivning av skatteberäkningarna framgår av not 10.
- Beräkning och redovisning av aktuell och uppskjuten skatt är komplex och innehåller en hög grad av bedömningar och antaganden. Bland dessa kan nämnas förekomst av förlustavdrag, underlag för skattemässiga avskrivningar, direkt avdragsgilla ombyggnadsutgifter, försäljning av fastigheter enskilt eller i bolagsform samt värdeförändringar på fastigheter och derivat. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med beräkningen av skatter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–5, 52–60 och 114–118. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

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

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:
- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

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

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 2018 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 62–69 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämför den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 52–60 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 17 april 2018 och har varit bolagets revisor sedan 19 april 2012.

Stockholm den 18 mars 2019
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Fastighetsbestånd

Specialfastigheter äger och förvaltar totalt 99 (96) fastigheter fördelade på tre affärsområden. Geografiskt har fastigheterna en spridning över hela landet.

	Antal byggnader	Tomt areal, kvm	Ägd LOA, kvm
Affärsområde Kriminalvård	512	8 422 273	407 147
Affärsområde Försvar och rättsväsende	29	523 825	417 364
Affärsområde Institutionsvård och övriga specialverksamheter	602	8 269 351	269 335
Summa Total:	**1 143**	**17 215 449**	**1 093 846**

Affärsområde Kriminalvård

	Fastighetsbeteckning	Ort	Kommun	Antal byggnader	Tomtareal, kvm	Ägd LOA, kvm
Asptuna	LINDHOV 15:19, 15:3	Norsborg	BOTKYRKA	18	125 582	4 828
Beateberg	KASSETTEN 1, VÄSTRA SKOGÅS 1:5	Trångsund	HUDDINGE	4	26 584	3 754
Borås	PROVAREN 2	Borås	BORÅS	7	55 720	5 558
Brinkeberg	RESTAD 3:13	Vänersborg	VÄNERSBORG	3	48 049	7 412
Fosie	FORNLÄMNINGEN 1	Malmö	MALMÖ	3	33 109	7 661
Färingsö	SVARTSJÖ 1:59	Svartsjö	EKERÖ	8	47 559	4 722
Gruvberget	GRUVBERGET 1:4-29, 1:31-34, 1:36-40, 2:1, 3:1, 5:2	Åmotsbruk	BOLLNÄS	32	106 054	4 511
Gävle	KÄLLÖ 46:1	Gävle	GÄVLE	5	40 113	7 850
Hall	HALL 4:15	Södertälje	SÖDERTÄLJE	18	588 803	29 732
Halldalen	HALL 4:14, 4:3, 4:5	Södertälje	SÖDERTÄLJE	36	635 882	8 496
Halmstad	EKETÅNGA 4:5	Halmstad	HALMSTAD	5	42 579	5 457
Haparanda	BOJAN 2	Haparanda	HAPARANDA	5	21 631	3 075
Helsingborg	KAVALLERISTEN 10	Helsingborg	HELSINGBORG	8	31 077	4 645
Hinseberg	HINSEBERG 1:8	Frövi	LINDESBERG	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	8 975
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	5 811
Kristianstad	VÄ 147:3	Kristianstad	KRISTIANSTAD	6	43 019	6 961
Kumla	LÖVSÅNGAREN 1, 2	Kumla	KUMLA	32	520 310	51 215
Ljustadalen	FILLA 8:5	Sundsbruk	SUNDSVALL	4	37 555	1 371
Luleå	PORSÖN 1:401	Luleå	LULEÅ	4	27 085	3 944
Mariefred	GRIPSHOLM 4:4	Mariefred	STRÄNGNÄS	18	150 080	8 604
Norrtälje	SKOGEN 1	Norrtälje	NORRTÄLJE	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

	Fastighetsbeteckning	Ort	Kommun	Antal byggnader	Tomtareal, kvm	Ägd LOA, kvm
Sagsjön, Lindome	ANNESTORP 4:74	Lindome	MÖLNDAL	9	60 000	3 639
Skenäs	SKENÄS 1:19	Vikbolandet	NORRKÖPING	18	1 637 649	7 350
Skogome	SKOGOME 2:2	Hisings Backa	GÖTEBORG	14	275 307	12 868
Skänninge	ÖSTANÅ 6	Skänninge	MJÖLBY	14	146 508	16 353
Storboda	ROSERSBERG 2:7	Rosersberg	SIGTUNA	6	88 466	6 536
Svartsjö	SVARTSJÖ 1:60	Svartsjö	EKERÖ	9	47 688	4 721
Svartsjö Bostäder	SVARTSJÖ 1:60	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	3 978
Umeå, Ersboda	TEGLET 1	Umeå	UMEÅ	4	38 034	3 902
Ystad	TERMOSTATEN 1	Ystad	YSTAD	7	59 550	8 198
Åby	FUNBO-ÅBY 9:1	Uppsala	UPPSALA	25	134 363	5 026
Österåker	PRÄSTGÅRDEN 1:11	Åkersberga	ÖSTERÅKER	7	405 000	15 679
Summa Kriminalvård				**512**	**8 422 273**	**407 147**

Affärsområde Försvar och rättsväsende

	Fastighetsbeteckning	Ort	Kommun	Antal byggnader	Tomtareal, kvm	Ägd LOA, kvm
FOI	ARMERINGEN 1	Umeå	UMEÅ	4	290 535	13 575
Formgivaren	FORMGIVAREN 1	Stockholm	SOLNA	1	9 169	34 967
Försv N Undreg	BERGNÄSET 3:53	Luleå	LULEÅ	4	22 000	3 949
Kista	FÄRÖARNA 6	Kista	STOCKHOLM	1	6 559	24 658
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
Öb Högkvarteret	KAVALLERISTEN 3	Stockholm	STOCKHOLM	4	24 610	40 958
Summa Försvar och rättsväsende				**29**	**523 825**	**417 364**

Affärsområde Institutionsvård och övriga specialverksamheter

	Fastighetsbeteckning	Ort	Kommun	Antal byggnader	Tomtareal, kvm	Ägd LOA, kvm
Bergsmansgården	BROTORP 1:7	Fjugesta	LEKEBERG	7	21 400	3 452
Björkbacken	BERGSJÖN 21:1	Göteborg	GÖTEBORG	5	18 680	2 906
Brättegården	BRÄTTE 1:2	Vänersborg	VÄNERSBORG	17	98 300	4 549
Bärby	FUNBO-BROBY 1:3	Uppsala	UPPSALA	21	191 907	7 872
Ekebylund	EKEBY 5:4	Rosersberg	SIGTUNA	12	12 180	2 289
Eknäs	EKNÄS 2:2	Enköping	ENKÖPING	11	65 870	4 938
Fagared	FAGERED 3:1	Lindome	MÖLNDAL	15	378 805	7 029
Flygvapenmuseum	MALMEN 2:8	Linköping	LINKÖPING	5	71 853	17 296
Folåsa	FÅLÅSA 12:1	Vikingstad	LINKÖPING	18	153 604	5 689
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	11 066
Hessleby	HÄSSLEBY 2:2	Mariannelund	EKSJÖ	15	500 060	7 189
Hornö	HORNÖ 1:1, 1:8	Enköping	ENKÖPING	18	398 223	4 056
Håga	HALL 4:4, 4:7, 4:8, 4:10, 4:12, 4:13, TYSSLINGE 1:30, 1:31	Södertälje	SÖDERTÄLJE	9	174 795	5 586
Hässleholm	FRIDHEM 9	Hässleholm	HÄSSLEHOLM	2	16 116	1 305
Johannisberg	GRYTNÄS 2:1, GRYTNÄS 2:11	Kalix	KALIX	9	130 922	5 253
Karlsvik	BOSJÖKLOSTER 1:716	Höör	HÖÖR	13	96 879	3 606
Klarälvsgården	ORRETORP 2:2	Deje	FORSHAGA	6	243 800	2 590
Ljungaskog	LJUNGASKOG 15:28	Örkelljunga	ÖRKELLJUNGA	12	281 202	4 808
Ljungbacken	GRÄSKÄRR 1:1, OLIDAN 3:17, OLIDAN 4:9	Uddevalla	UDDEVALLA	25	276 152	7 001
Lunden	KLOSTERGÅRDEN 2:10	Lund	LUND	1	26 391	4 621
Långanäs	LÅNGANÄS 1:1	Eksjö	EKSJÖ	30	434 995	8 946
Lövsta	LÖVSTA 1:33, 1:67	Vagnhärad	TROSA	37	500 628	9 247
Mosslegården	LÄKAREN 4	Värnamo	VÄRNAMO	6	18 002	2 144
Nereby	NEREBY 1:1	Härestad	KUNGÄLV	19	162 660	3 601
Perstorp	UGGLAN 1	Perstorp	PERSTORP	4	4 264	1 000
Rebecka	TROXHAMMAR 8:2	Skå	EKERÖ	23	220 995	6 457
Renforsen	DEGERFORS 38:9, SLAKTAREN 1	Vindeln	VINDELN	7	34 098	3 183
Revinge	REVINGE 1:14	Lund	LUND	22	472 000	17 912
RPK Göteborg	BACKA 866:772	Hisings Backa	GÖTEBORG	1	25 417	4 462
Runnagården	KRUSBÄRSBUSKEN 10	Örebro	ÖREBRO	13	77 522	4 198
Ryds Brunn	RYD 1:143	Ryd	TINGSRYD	7	21 620	4 852
Råby	STORA RÅBY 32:6, 32:21, 32:23	Lund	LUND	4	0	3 770
Rällsögården	DAMMEN 1:11-15, 1:37, 3:1, 3:2, RÄLLSÖN 1:1-4	Kopparberg	LJUSNARS-BERG	19	1 297 250	6 602
Sandöskolan	SANDÖ 1:4, 1:5, 2:5	Sandöverken	KRAMFORS	38	433 348	30 830
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	30	385 423	9 630
Vemyra	VEMYRA 3:1, 3:2	Sollefteå	SOLLEFTEÅ	12	173 400	4 293
Åstorp	BULTEN 2	Åstorp	ÅSTORP	2	17 939	5 007
Älvgården	YTTERNORA 2:6, 2:7	Hedemora	HEDEMORA	20	75 600	6 995
Östfora	ÖSTFORA 1:30	Järlåsa	UPPSALA	21	290 915	5 149
Öxnevalla	BRÄNNARED 2:3	Öxnevalla	MARK	16	114 641	6 681
Summa Institutionsvård och övriga specialverksamheter				**602**	**8 269 351**	**269 335**

Definitioner

Avkastning på eget kapital, %
Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, %
Årets resultat plus finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Belåningsgrad, %
Räntebärande nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

Direktavkastning, %
Driftöverskott dividerat med förvaltningsfastigheternas genomsnittliga marknadsvärde.

Driftöverskott, Mkr
Intäkter från fastighetsförvaltning minus fastighetskostnader.

Eget kapital, Mkr
Redovisat eget kapital.

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

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

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

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

Justerad avkastning på eget kapital, %
Resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Koldioxid, CO_2
Fossila bränslen är den största källan till utsläpp av växthusgasen koldioxid, som bidrar till klimatförändringar.

LOA, kvm
Beräknad uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Operativt finansnetto, Mkr
Räntekostnader minus ränteintäkter under året.

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

Soliditet, %
Justerat eget kapital på balansdagen i procent av balansomslutningen.

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

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

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

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

Överskottsgrad, %
Driftöverskott dividerat med intäkter från fastighetsförvaltning.

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

Rapporttillfällen

Delårsrapport januari–mars 2019
12 april 2019

Delårsrapport januari–juni 2019
10 juli 2019

Delårsrapport januari–september 2019
16 oktober 2019

Årsstämma

12 april 2019 kl 11.00,
Alströmergatan 14,
Stockholm

Produktion: Specialfastigheter i samarbete med Springtime-Intellecta
Foto: Specialfastigheters bildbank
Tryck: TMG Stockholm

FSC www.fsc.org MIX Papper från ansvarsfulla källor FSC® C113148
MILJÖMÄRKT 3041 0376 TRYCKERI

Specialfastigheter Sverige AB (Publ)
Organisationsnummer: 556537-5945

Huvudkontor Linköping
Box 632, 581 07 Linköping
Besöksadress:
Borggården, Linköping
Telefon: 010-788 62 00

Huvudkontor Stockholm
Box 12675, 112 93 Stockholm
Besöksadress:
Alströmergatan 14, Stockholm
Telefon: 010-788 62 00

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

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

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

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

info@specialfastigheter.se
www.specialfastigheter.se
www.linkedin.com/company/
specialfastigheter-sverige-ab

SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD