SPECIALFASTIGHETER ÅRSREDOVISNING 2015

MED INTEGRERAD HÅLLBARHETSREDOVISNING

SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD

Vi är Specialfastigheter

Specialfastigheter 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 i framtiden. Specialfastigheter äger och förvaltar allt från kriminalvårdsanstalter och ungdomshem till domstolsbyggnader och polisfastigheter. Speciella verksamheter som ställer höga krav, inte minst på säkerhet.

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

Vi arbetar utifrån tre affärsområden – Kriminalvård, Försvar och rättsväsende samt Institutionsvård och övriga specialverksamheter. Våra kunder finns över hela landet. Detsamma gäller Specialfastigheters 128 medarbetare. Vårt huvudkontor är i Linköping.

Fastighetsinnehavet har en lokalarea på cirka 1,1 miljoner kvadratmeter. Marknadsvärdet uppgår till 20,9 miljarder kronor. 2015 omsatte vi 1 867 Mkr med ett resultat på 1 178 Mkr. Våra största kunder är Kriminalvården, Polisen, Statens institutionsstyrelse, Försvarsmakten och Försvarets materielverk.

MILJÖMÄRKT 341 298 Larsson Offsettryck

PRODUKTION Ariom Reklambyrå
FOTO John Sandlund
TRYCK Larsson Offsettryck

HÅLLBAR SAMVERKAN
14

AFFÄRSOMRÅDEN
24

FINANSIERING
37

FINANSIELLA RAPPORTER
67

Året i korthet 4
Året kvartalsvis 6
Vd har ordet 8

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Om Specialfastigheter 10
Mål och måluppfyllelse 12
Strategiområden 13
Hållbar samverkan 14
Säkerhet 16
Fastigheter 18
Kunder 22
Affärsområden 24
Fastighetsförvaltning 28
Aktuella projekt 32
Leverantörer 34
Finansiering 37
Miljöansvar 40
Medarbetare 42
Risker och riskhantering 46
Känslighetsanalys 50
Fördjupning GRI 51
Bestyrkanderapport 57
Bolagsstyrningsrapport 58
Styrelse och revisorer 64
Ledning 66

FINANSIELLA RAPPORTER
Flerårsöversikt 67
Koncernen
Resultaträkning 68
Balansräkning 70
Eget kapital 72
Kassaflödesanalys 74
Noter 75
Moderbolaget
Resultaträkning 93
Balansräkning 94
Eget kapital 95
Kassaflödesanalys 96
Noter 97
Styrelsens intygande 103
Revisionsberättelse 104
Fastighetsbestånd 106
Definitioner 109
Rapporttillfällen 109
Årsstämma 109
Adresser 110

Intäkter, Mkr

1 867

1 872 Mkr år 2014

Resultatet uppgick till 1 178 Mkr

Periodens resultat minskade till 1 178 (1 390) Mkr. Det beror främst på lägre värdeförändring på förvaltningsfastigheter.

Marknadsvärde, Mkr

20 919

20 271 Mkr år 2014

Antalet kommuner Specialfastigheter finns i

70

Vi finns på plats från Ystad i söder till Karesuando i norr.

Pågående investeringsvolym, Mkr

1 219

Vid årets slut hade vi fler pågående projekt än tidigare.

584 Mkr år 2014

Specialfastigheter är Sveriges ledande fastighetsbolag inom säkerhet

Vårt löfte:
En säker värd

Driftöverskott, Mkr

1 400

1 452 Mkr år 2014

Specialfastigheter har en lokalarea på 1 058 444 kvadratmeter

1 066 255 kvm år 2014

Bruttoinvesteringar, Mkr

419

371 Mkr år 2014

Koldioxidutsläppen har minskat med 11,2 procent jämfört med föregående år

Bekräftat ratingbetyg

AA+

Standard & Poor's har bekräftat betyget AA+/Stable outlook för Specialfastigheters långa upplåning.

AA+ år 2014

Q1

Kriminalvården driftsatte sin nya organisation

I början av 2015 driftsatte Kriminalvården sin nya organisation. Anstalten Kumla fyllde 50 år vilket bland annat firades med en tillbakablick på vad som hänt under årens lopp. Hyresavtal tecknades med Kriminalvården för bland annat en tillbyggnad av en mekanisk verkstad på Tygelsjö.

Ansvarsfullt företagande

Som ett led i vårt hållbarhetsarbete fortsatte vi med implementeringen av vår ansvarskod och introducerade den för alla våra tekniska konsulter i och med en ny ramavtalsupphandling. För att säkerställa att våra leverantörer följer våra avtal och ansvarskoden genomförde vi också revisioner hos leverantörer inom markskötsel.

Ny förvaltningschef och ny chef för projekt och utveckling

I februari stärkte Specialfastigheter organisationen ytterligare med två nya medarbetare. Åsa Welander började som chef för förvaltningen och Göran Cumlin blev chef för projekt och utveckling.

Åsa Welander

Göran Cumlin

Q2

Säkerhet framför allt

Säkerhetsaspekten är alltid i fokus för oss. Ett exempel på detta är de avtal vi tecknade med Kriminalvården om investering i säkerhetshöjande åtgärder på tio anstalter.

Förnyad informationssäkerhetscertifiering

Under andra kvartalet genomfördes en förnyelserevision avseende vår certifiering av informationssäkerhet enligt ISO/IEC 27001:2013 och vi fick med beröm godkänt.

Utveckling av Kronoberg i Stockholm

Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms stad antog en ny detaljplan för kvarteret Kronoberg på Kungsholmen. Vi fick därmed ytterligare byggrätter om 16 000 kvadratmeter BTA, ett uppskattat tillskott att utveckla för vår kund Polisen.

Utdelning och återbetalning av aktiekapital

Eftersom vi hade en soliditet på över 40 procent 2015, vilket låg över målintervallet om 25-35 procent, beslutades på årsstämman att göra en extra utdelning om 494 Mkr utöver den ordinarie utdelningen om 435 Mkr. Det beslöts även om en återbetalning av aktiekapital om 2 071 Mkr.

Q3

Boende för flyktingar

Regeringens fokus på att klara av de stora flyktingströmmarna innebar att vi blev ombedda att se över vilka möjligheter vi har att bistå med boendeplatser. I samarbete med våra kunder inventerade vi därför våra fastigheter för att se om några av dem kunde ställas till Migrationsverkets förfogande som boende för flyktingar. Vi har kunnat erbjuda några anläggningar, men har även ställts inför utmaningar i och med att omställning till annan verksamhet kräver bygglov och ska vara i enlighet med detaljplan.

Kristina Ferenius

Hanna Janson

Förstärkt ledningsgrupp

För att möta vår ägares och kundernas förväntningar att fortsatt vara ett fastighetsbolag i framkant har vi sett över vår ledningsgrupp och kompletterat med ny kompetens. I augusti började Kristina Ferenius som CFO och på en nyinrättad tjänst som kommunikationschef tillträdde Hanna Janson.

Invigning av ombyggda lokaler för SiS

I augusti invigde SiS (Statens institutionsstyrelse) sina ombyggda lokaler för boende inom Höjden i Brättegården.

Masse Antonsson, IT-chef och Mats Lindmark, säkerhetschef

Nominering till Security Awards

Säkerhet är vår strategiska inriktning, vår styrka och något vi ständigt jobbar med. I september blev vi nominerade som en av tre slutkandidater i kategorin ”Bästa Risk Management-arbete 2015” av tidningen Skydd & Säkerhet i deras tävling Security Awards.

Q4

Gröna hyresavtal med Kriminalvården

Tillsammans med våra kunder vill vi minska miljöbelastningen genom mindre användning av energi. Vi tecknade därför så kallade gröna hyresavtalsbilagor med Kriminalvården för samtliga kontrakt där de är hyresgäst hos oss. Det innebär ett ännu större fokus på hållbarhetsfrågor och vi ska nu formulera gemensamma mål för hållbarheten vid de olika anstalterna. I och med detta har 95 procent av de berörda hyresavtal vi tecknat en grön bilaga kopplad till sig.

Dialog med våra intressenter om hållbarhetsfrågor

I november bjöd vi in ett tjugotal av våra intressenter – kunder, leverantörer, finansiärer och medarbetare – för att få deras syn på vilka hållbarhetsfrågor de tycker är viktiga utifrån den verksamhet som Specialfastigheter bedriver. Intressentdialogen är en del i vårt arbete inom ramen för GRI G4 för att följa upp, styra och förbättra hållbarhetsarbetet.

Firande av 100-årsjubileet av rådhuset, Stockholms tingsrätt

Den 3 december hade vi ett gemensamt arrangemang med Stockholms tingsrätt för att fira 100-årsjubileet av rådhuset i Stockholm. Allmänheten bjöds på guidade visningar i byggnaden och Specialfastigheter berättade om sin verksamhet.

Bild: FOJAB arkitekter

Ny tingsrätt i Lund

Regeringen godkände avtalet som vi tecknat med Domstolsverket för en ny tingsrättsbyggnad i centrala Lund. Den nya tingsrätten blir 10 560 kvadratmeter stor, disponerat på sju plan varav ett under mark. Byggnaden får en modern gestaltning och erbjuder en trygg miljö för både anställda och besökare. Den ska vara certifierbar enligt Miljöbyggnad Guld, läs mer på sidan 32.

Vd har ordet

Det historiskt låga ränteläget gynnar fastighetsbranschen och oss som är ett kapitalintensivt företag. Med ett fastighetsvärde om nästan 21 miljarder kronor, lånevolym om 12 miljarder kronor, omsättning om 1 867 Mkr och ett resultat på 1 178 Mkr har vi en fortsatt mycket stabil ekonomisk ställning. Med långsiktiga statliga kunder, hyresavtal på i snitt 14,1 år och en obetydlig vakans har vi en uthållighet som marknaden uppskattar. Vi behöll vår höga rating enligt Standard & Poor's, AA+, stable outlook.

Pengar till ägaren
Eftersom vår soliditet förra året var över 40 procent, och vi som mål har en soliditet inom 25-35 procent, beslutades vid årsstämman om en extra utdelning samt återbetalning av aktiekapital, totalt cirka 3 miljarder kronor. Nu är soliditeten inom målintervallet igen, 30 procent. Trots ökad upplåning för att klara utbetalningen har våra finanskostnader minskat.

"Vi ser innovation inom fastighetsförvaltning och projektutveckling som spännande utmaningar"

Vi förvaltar och säkerställer kundnytta
I vår vardag ingår att ständigt renovera, bygga om och till våra fastigheter, allt efter kundernas och byggnadernas behov. Kundkraven ändras och tekniken för exempelvis energieffektivisering utvecklas hela tiden. Vi för ständigt en dialog med våra kunder om deras behov och vi följer med i teknikutvecklingen. Fastigheter som inte längre kan tillgodose kundernas verksamhetsbehov avyttras, men vi är även beredda att investera i fler fastigheter för kunder med höga säkerhetskrav.

Ny tingsrätt i Lund
I nära samarbete med Domstolsverket ska vi bygga en ny modern tingsrätt i centrala Lund. Den ska erbjuda en trygg miljö för både besökare och anställda och kommer stå färdig i slutet av 2017. Lunds kommun har ställt höga krav på gestaltning då byggnaden utgör en viktig samhällsfunktion i ett centralt läge, det kommer vi att leva upp till.

Säkerhet är vår ledstjärna
Vi vidareutvecklar verksamheten så att vi fortsätter att vara en säker hyresvärd. Som exempel kan nämnas att vårt riskanalysverktyg har förbättrats och att vi har genomfört riskanalyser inom alla våra enheter och större projekt. Förnyelserevisionen av informationssäkerhet enligt ISO/IEC 27001:2013 fick med beröm godkänt. Vi blev dessutom väldigt glada för nomineringen som en av tre till Security Awards för vårt arbete med risk management.

Digitalisering – möjlighet och hot
Att den ökade digitaliseringen innebär stora möjligheter är de flesta av oss överens om. Tyvärr medför den här samhällsutvecklingen också ökade risker i form av dataintrång och andra IT-relaterade hot. Trots att frågan fått stor uppmärksamhet under senare tid är bristen på insikt och kunskap bland många användare stor. För oss på Specialfastigheter handlar det om att analysera risker och göra åtgärdsplaner. Vi vill göra medvetna val av våra digitala systemstöd och ställa relevanta krav på leverantörerna. På vår årsstämma lyfte vi frågan och hade även med Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) som föreläste om hur de ser på riskerna med den digitala utvecklingen. Frågan är viktig, både för vår fastighetsautomation och för de administrativa IT-stödsystemen, och har varit särskilt aktuell under 2015 då vi har haft fokus på förbättrade verksamhetsstöd och bytt både affärs- och HR-system.

Hållbarhetsarbetet integrerat i all verksamhet
Specialfastigheters energi- och miljöarbete grundar sig på FN:s hållbara utvecklingsmål och de nationella miljökvalitetsmålen och vi samverkar med våra intressenter för att uppnå dessa. Vi redovisar enligt Global Reporting Initiative (GRI) G4.

”Vi integrerar hållbarhetsarbetet i all vår verksamhet”

Bild: FOJAB arkitekter

I år tar vi steget fullt ut och integrerar hållbarhetsarbetet i all vår verksamhet. Vi har identifierat de viktigaste hållbarhetsfrågorna och prioriterat bland dessa efter en givande intressentdialog med engagerade kunder, leverantörer, finansiärer och medarbetare. En av våra viktigaste metoder för ökad hållbarhet i verksamheten är ett nära samarbete med våra kunder. Till exempel har vi gröna bilagor till 95 procent av våra berörda hyresavtal, i vilka det ingår att ta fram gemensamma handlingsplaner för hållbarhet.

Aktivt arbete mot korruption och mutor

Vi verkar i en bransch som omsätter stora belopp och måste vara medvetna om att det finns risk att korruption eller muta kan förekomma då många inom företaget agerar beställare i sin yrkesroll. Det räcker inte att ha en uppförandekod utan vi måste aktivt tala om dessa risker och diskutera hur vi kan förebygga dem. Det är viktigt att ha en väl fungerande inköpsprocess och vi har därför under året utvecklat systemet med avvikelsehantering ytterligare. Det är glädjande att vi i slutet av året når en avtalstrohet om 88 procent, läs mer på sidan 34.

Flyktingsituationen

Få i Sverige har varit oberörda av den tragiska flyktingsituation som råder. I samarbete med våra kunder har vi inventerat våra fastigheter för att se om några av dem kunnat ställas till Migrationsverkets förfogande som boende för flyktingar. Vi har kunnat erbjuda några anläggningar, men har även ställts inför utmaningar i och med att omställning till annan verksamhet kräver bygglov och ska vara i enlighet med detaljplan. Det medför ökade krav på bland annat brandskydd, tillgänglighet och ljudnivå. Det uppstår även en momsproblematik då återbetalning av avdragen moms ska ske vid omställning till boende som inte är avdragsgillt. Oavsett detta är behovet av flyktingbostäder fortsatt stort och kommer säkert vara så under en lång tid framöver.

Framåtblick 2016

Inför kommande år ska vi fortsätta utveckla vårt säkerhetsarbete, inte minst avseende digitaliseringen. Vi ser innovation inom fastighetsförvaltning och projektutveckling som spännande utmaningar och vi strävar efter att säkerställa specialistkompetensen både internt och genom samarbetspartners, då det är stor konkurrens om kompetens i branschen.

Våra kunder kostnadseffektiviserar och det måste vi också göra för att fortsätta vara konkurrenskraftiga. Samtidigt ska vi säkerställa långsiktig hållbarhet – socialt, ekonomiskt och miljömässigt. Förväntningarna från alla våra intressenter ökar och vi är beredda att ständigt utveckla våra fastigheter och vår leverans. Det innebär att vi förväntar oss en betydande ökad projektvolym.

Aktiv kompetensförsörjning

Specialfastigheter vill vara en attraktiv arbetsgivare och en arbetsplats där medarbetare utvecklas. Det är dock en utmaning att möta alla medarbetares förväntningar med en geografiskt spridd organisation i 70 kommuner och då vi inte är fler än 128 medarbetare. Det ställer särskilda krav på chefer att leda på distans och på medarbetare att ta ansvar. En översyn av organisationen gjordes under 2014 och utifrån resultatet beslutades att göra justeringar av roller och funktioner och även införa några nya. Till ledningsgruppen rekryterades fyra nya personer och vi har under året genomfört ett omfattande program för ledarskapsutveckling för alla chefer. Med det står vi ännu bättre rustade att möta våra kunders och andra intressenters förväntningar på ett modernt företag. Vi är stolta över den arbetsinsats som görs, hela tiden med hållbarhet och kundens bästa för ögonen. Jag vill rikta ett särskilt stort tack till alla medarbetare, men självklart också till alla våra kunder och samarbetspartners.

Åsa Hedenberg, vd

Om Specialfastigheter

Specialfastigheter ägs av svenska staten – en ägare som ställer tydliga krav på verksamheten och på hur vi agerar mot omvärlden. Ägaren styr vårt uppdrag och våra ekonomiska mål, det som utgör vår gemensamma grund och vägvisare.

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.

Vår vision

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

Vår affärsidé

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

5 år i korthet

	2011	2012	2013	2014	2015
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	1 704	1 767	1 858	1 872	1 867
Driftöverskott, Mkr	1 300	1 354	1 449	1 452	1 400
Resultat före skatt, Mkr	936	1 381	1 673	1 782	1 474
Årets resultat, Mkr	686	1 328	1 301	1 390	1 178
Avkastning på eget kapital, %	13,5	24,3	20,2	19,0	16,9
Justerad avkastning på eget kapital, %	12,3	19,2	14,9	11,9	12,8
Direktavkastning, %	7,8	7,5	7,6	7,3	6,8
Hyresintäkter, kr/kvm	1 422	1 472	1 574	1 600	1 618
Uthyrningsgrad, %	98,6	98,7	98,8	98,3	98,7
Överskottsgrad, %	76,3	76,7	78,0	77,6	75,0
Lokalarea, tusental kvm	1 120	1 110	1 109	1 066	1 058
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	901	1 117	497	371	419
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	17 230	18 712	19 455	20 271	20 919
Belåningsgrad, %	53,8	52,9	48,4	44,4	57,8
Soliditet, %	31,8	34,2	38,1	41,2	30,2

”Vi bidrar till ett tryggare samhälle”

”Framgång bygger på samverkan i alla led”

Våra kärnvärden

Inom bolaget lever och arbetar vi enligt följande kärnvärden: säkerhet, långsiktighet, närhet och samverkan.

Våra kärnvärden följer oss i vardagen och genomsyrar hela verksamheten.

Varje medarbetare ska reflektera över hur de påverkar hans eller hennes arbete i mötet med kunden. Kärnvärdena ska följa utvecklingen och de förutsättningar vi arbetar utifrån.

Vi ska vara *ett* Specialfastigheter. Här utgör kärnvärden, gemensamma plattformar och målbilder en viktig grund i arbetet. Det är så vi blir ett tydligt och framgångsrikt företag.

Säkerhet

Vårt uppdrag ställer höga krav på ansvar och kompetens. Våra uppdragsgivare och kunder ska känna sig trygga med oss i alla led – från projektering och byggnation till förvaltning och utveckling. Säkerhetsfrågor har alltid högsta prioritet hos oss. Specialfastigheter ägs av svenska staten – en säkerhet för oss och våra kunder. Vi har en ägare som agerar långsiktigt och som är stark oavsett konjunktur.

Långsiktighet

Vi är ett stabilt företag, som satsar långsiktigt tillsammans med våra kunder och samarbetspartners. Vi vill ha ett långsiktigt fastighetsägande, långsiktiga hyresavtal och relationer. En stark ägare, staten, och låg riskprofil ger en trygg grund inför framtiden. Långsiktighet innebär också ett ansvar för vår framtid. Det inkluderar hållbar energi och hållbar utveckling i samklang med jordens ekosystem.

Närhet

Vår organisation är anpassad till att våra kunder ska nå rätt person snabbt och enkelt. Vi för en öppen dialog om såväl våra planer som kundens verksamhetsplaner, behov och önskemål. Regelbundna kundmöten ger oss värdefull information, så att vi kan agera på rätt sätt. Vi har en bra sammanhållning och ett gott arbetsklimat inom organisationen. Vi värdesätter öppenhet, omtanke och omsorg.

Samverkan

Framgång bygger på samverkan i alla led. I samråd med kunderna enas vi om ett samarbete som grundar sig på fastställda kvalitetssystem och ekonomiska mål. Vi är öppna för nya lösningar och innovationer. Tillsammans kan vi skapa möjligheter för våra kunders utveckling av sin verksamhet. Inom vår organisation finns ett värdefullt kunskapsutbyte och vi tar del av varandras erfarenheter. Delaktighet leder till kvalitetsutveckling.

Ägarens ekonomiska mål

Ägaren har beslutat om följande övergripande långsiktiga ekonomiska mål för Specialfastigheter:

Kapitalstruktur

Specialfastigheters mål för kapitalstrukturen är en soliditet i intervallet 25-35 procent.

Lönsamhetsmål*

Specialfastigheters 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.*

Utdelningspolicy

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

Soliditet, %

År	2011	2012	2013	2014	2015
	31,8	34,2	38,1	41,2	30,2

Justerad avkastning på eget kapital, %

År	2011	2012	2013	2014	2015
	12,3	19,2	14,9	11,9	12,8

Över den senaste femårsperioden har Specialfastigheters justerade avkastning på eget kapital i genomsnitt uppgått till 14,2 procent, vilket väl överstiger målet på 8,0 procent.

Utdelning, Mkr

År	2011	2012	2013	2014	2015
	312	365 1)	481	3 000 2)	446 3)

1) Varav ordinarie utdelning 260 Mkr och återbetalning av aktiekapital 105 Mkr.
2) Varav ordinarie utdelning 435 Mkr och extra utdelning 494 Mkr i maj 2015 samt återbetalning av aktiekapital 2 071 Mkr i augusti 2015.
3) Föreslagen utdelning. Beslutas på årsstämman i april 2016.

Totalt utdelat/återbetalt under 5 år: 4 604 Mkr.

Hållbarhetsmål

Alla våra mål ska vara hållbara, men vi har identifierat några mål som särskilt kommer att följas upp och rapporteras till vår ägare som hållbarhetsmål.

Hållbarhetsmål	Utfall 2015	Kommentar	Mål 2016	Mål 2020
Öka andel hyresavtal med gröna bilagor	95 %	Målet för 2015, 50 %, överträffades med råge och ett intensivt arbete sker tillsammans med kunder för att ta fram handlingsplaner till de gröna bilagorna.	95 %	100 %
Öka andel medarbetare med utländsk bakgrund	8 %	Ej målsatt 2015.	10 %	15 %
Ingen (0) form av korruption, givande eller tagande av muta, mätt i antal	0	Ingen form av korruption eller muta har påträffats. Omfattande extern översyn av fakturor genomfördes årsskiftet 2014/2015. Avvikelsehanteringen i inköpsfunktionen följs kontinuerligt och det krävs alltid godkännande innan inköp. Flera interna konferenser har berört frågan.	0	0
Minst 90 procent av våra inköp ska ske mot våra avtalsparter, mätt i transaktioner Q4 respektive år	88 %	Vi är stolta över en avtalstrohet som stabilt ligger runt målet 90 %. Det motsvarar det vi i nuläget anser vara rimligt utifrån en effektiv hantering av våra inköpsbehov.	90 %	92 %
Effektivisera energianvändningen av fastighetsel, verksamhetsel, värme, komfortkyla och varmvatten	206 kWh/kvm	Våra mätningar inkluderar hyresgästernas energianvändning då det ingår i hyresavtalet. Beläggningen har ökat hos flera av våra kunder vilket inneburit att användningen av i första hand varmvatten och el har ökat. Vi väljer att följa användning av energi då den har en stor miljöpåverkan, även om kunden har stor påverkan på utfallet. Målet 2015 var 191 kWh/kvm.	197 kWh/kvm	180 kWh/kvm
Soliditet	30 %	Vi hade över 40 % soliditet och genomförde 2015 därför extra utdelning och återbetalning av aktiekapital.	25-35 %	25-35 %
Resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt, procent av genomsnittligt eget kapital	13 %	Se Lönsamhetsmål under Ägarens mål ovan.	8 %	8 %
Utdelning av 50 procent av resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt	> 50 %	Se not 2 under Ägarens mål ovan.	50 %	50 %

Våra fem strategiområden

Skapa värde för kund

Vi ska affärsmässigt och kostnadseffektivt tillhandahålla anpassade lokaler som på ett aktivt sätt bidrar till kundernas verksamhet. Vi ska växa genom att öka fastighetsinnehavet i nära samverkan med befintliga och nya kunder, vilket leder till att vi blir en attraktiv samarbetspart. Vi finns för att våra kunder ska kunna fokusera på sin kärnverksamhet och bidra till ett tryggt och säkert samhälle. Genom nära kundrelationer kan vi hjälpa kunderna att få lokaler som är anpassade efter deras förändrade behov.

Bäst på säkerhet

Våra kunder har höga säkerhetskrav på byggnader och hantering av känslig information. Vi ska vara specialister på hur vi kan tillgodose deras krav och bidra till rikets säkerhet. Med bäst på säkerhet menar vi att vi vill uppfattas som den fastighetsägare som på ett innovativt och ansvarfullt sätt bäst kan tillgodose våra egna och våra kunders höga krav och förväntningar på säkerhet, kompetens och stöd. Viktiga framgångsfaktorer i säkerhetsarbetet är kompetens, medvetenhet, intresse och engagemang.

Långsiktig lönsamhet

Vi ska förvalta fastighetsbeståndet långsiktigt hållbart och totaleffektivt ur ett ägarperspektiv. Våra hyresavtal har långa löptider, vi gör livscykelanalyser och vi fokuserar på säkerhet i leveranskedjan för att få god ekonomi och hög kvalitet i projekt, drift och förvaltning.

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 strävar efter att vara ett klimatsmart fastighetsbolag som arbetar för hållbar konsumtion och produktion, vilket inkluderar hållbar energi och hållbar utveckling i samklang med jordens ekosystem.

Aktiv kompetensförsörjning

Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare som erbjuder en arbetsplats där man ständigt utvecklas och känner engagemang. För att klara vårt uppdrag och nå våra mål behöver vi ett väl fungerande ledarskap och aktiva kompetenta medarbetare. En ytterligare förutsättning är att vi målmedvetet arbetar för att främja mångfald och jämställdhet. Utöver detta är en god hälsa hos våra medarbetare viktig för att de ska kunna prestera bra, och vi arbetar därför proaktivt med hälsofrämjande aktiviteter.

”Våra strategier stöttar vår vision”

Hållbar samverkan med våra intressenter

Specialfastigheter har en bred ansats till hållbarhet där målet är att all vår verksamhet ska bedrivas på ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbart sätt. Utifrån statens ägarpolicy, företagets strategier och mål och i nära samverkan med våra intressenter utvecklar och förbättrar vi ständigt vårt arbete.

Som statligt bolag följer vi de krav som vår ägare har tagit fram för hållbart företagande. De inkluderar ansvar och analys av affärsmöjligheter och risker avseende miljö, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, antikorruption, affärsetik, jämställdhet och mångfald. Vi har under 2015 tagit steget över till att redovisa enligt GRI:s uppdaterade riktlinjer G4, vilket innebär att vi fokuserar än tydligare på de områden som är mest väsentliga för vår verksamhet.

Specialfastigheters intressenter är grupper som påverkas av företaget och grupper vars handlingar kan påverka vår verksamhet. Våra viktigaste intressenter är kunder, leverantörer, medarbetare, finansiärer och ägare. Vi tar del av deras synpunkter i det dagliga arbetet men under hösten 2015 har vi också samlat in dessa genom att bjuda in till en särskild intressentdialog kring hållbarhet.

Intressentdialogen genomfördes i form av en halvdags workshop med totalt ett tjugotal representanter från Specialfastigheters intressenter. Utifrån en lista, med av Specialfastigheter identifierade väsentliga hållbarhetsfrågor, fick intressenterna diskutera, lägga till, dra ifrån och rangordna de olika frågorna. En löpande dialog förs dessutom med Specialfastigheters ägare (staten). Resultatet från intressentdialogen har varit en viktig del när Specialfastigheters ledning prioriterat de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna för verksamheten. Totalt redovisar vi fem hållbarhetsområden utifrån vår väsentlighetsanalys men vi arbetar även systematiskt med en rad andra hållbarhetsfrågor. Specialfastigheters arbete med och styrning av vårt hållbarhetsarbete redovisas utförligt i olika avsnitt i årsredovisningen.

En fullständig lista över aspekter, topics och resultatindikatorer återfinns i innehållsförteckningen för GRI på sidan 51.

Hållbarhetsområden

- Långsiktig lönsamhet
- Ett tryggt och säkert löfte
- Samverkan med intressenter
- Energi och utsläpp
- Kompetensförsörjning

Dessa hållbarhetsområden stämmer väl överens med våra strategiområden (se sidan 13). Under 2016 avser vi att se över om de kan kombineras.

Sammanställning intressentdialog och övriga dialoger med våra viktigaste intressenter 2015

Intressenter	Huvudsakliga intresseområden och förväntningar	Exempel på dialog och aktiviteter
Kunder	Samverkan Hållbar förvaltning Långsiktig lönsamhet Säkerhet	Daglig förvaltning Kundmöten Externa webben Årsredovisning Intressentdialog
Leverantörer	Långsiktig lönsamhet Säkerhet Samverkan Energianvändning	Dialog och rådgivning kring specifika frågor Upphandlingar/avtal Projektmöten Seminarier Intressentdialog
Finansiärer	Kundnöjdhet Långsiktig lönsamhet Arbetsmiljö	Regelbundna kontakter med banker/finansiärer Kvartalsrapporter Årsredovisning Intressentdialog Rating
Medarbetare	Säkerhet Arbetsmiljö Kompetensutveckling	Ledarskap Utvecklingssamtal Kompetensutveckling Medarbetarkonferenser Facklig samverkan Intranät Intressentdialog
Ägare (staten)	Föredöme inom hållbarhet Långsiktig lönsamhet	Årsstämman Ägarpolicy Ägardialog Nätverksträffar

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

Väsentliga hållbarhetsområden	Väsentliga aspekter/topic	Riktlinjer och instruktioner	Uppföljning	Ansvar	Mål och utfall 2015
Långsiktig lönsamhet	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	Ekonomiska mål Finanspolicy	Delårsrapporter/ bokslutskommuniké Årsredovisning	Vd CFO	Mål: Justerad avkastning på eget kapital 8 % Utfall: 12,8 %
Ett tryggt och säkert löfte	Säkerhet	Övergripande säkerhetspolicy Informations-säkerhetspolicy Riktlinje fysiskt skydd	Ledningens genomgång Löpande säkerhets-uppföljningar Löpande riskanalyser Incidentrapportering	Vd Säkerhetschef Chef projekt och utveckling	Mål: Ingen form av korruption, givande eller tagande av muta Utfall: 0 fall
	Arbetsmiljö (hälsa och säkerhet)	Riktlinjer för fysisk och psykosocial arbetsmiljö Riktlinje för hantering av missbruksproblem Arbetsmiljölagen Arbetstidslagen Semesterlagen	Hälso-, arbetsmiljö- och livsstilsundersökning (HALU) Medarbetarundersökning Uppföljning av nyttjande av företagshälsovård Mätning av sjukfrånvaron Incidentrapporteringssystem	Vd Chefer HR-chef Arbetsmiljökommitté Medarbetare	Mål: Minst 97 % frisknärvaro Utfall: 97,3 %
Samverkan med intressenter	Hållbar förvaltning	Inköpsavtal Inköpspolicy Delegeringsordning Etikprogram Energi- och miljö-strategiska mål Gröna bilagor till hyresavtalen	Löpande kunddialog Förvaltningsplan per fastighet	Förvaltningschef Chef verksamhetsstöd	Mål: Energianvändning max 191 kWh/kvm 50 % gröna hyresavtal Utfall: 206 kWh/kvm bland annat på grund av ökad beläggning hos våra kunder 95 % gröna hyresavtal
	Leverantörsbedömningar avseende miljö, arbets-villkor och mänskliga rättigheter	Inköpspolicy Ansvarskod för leverantörer Hållbarhetspolicy Inköpsavtal	Revisioner, självskattning, whistleblowersystem, implementerings-/ uppföljningsmöten, utvecklingsfrågor	Chef verksamhetsstöd Chefer	Mål: Avtalstrohet 90 % Utfall: 88 %
	Antikorruption	Etikprogram Inköpspolicy Ansvarskod för leverantörer Säkerhetspolicy Delegeringsordning	Whistleblowersystem Granskningar genomförda av interncontroller	Vd Chefer Medarbetare	Mål: Ingen form av korruption, givande eller tagande av muta Utfall: 0 fall
Energi och utsläpp	Utsläpp	Energi- och miljö-strategiska mål	Delårsrapporter/ bokslutskommuniké Årsredovisning	Chef projekt och utveckling	Mål: Minskade koldioxid-utsläpp med 8 % per år Utfall: Minskning med 11,2 %
	Energi	Energi- och miljö-strategiska mål	Delårsrapporter/ bokslutskommuniké Årsredovisning	Chef projekt och utveckling	Mål: Energianvändning max 191 kWh/kvm Utfall: 206 kWh/kvm bland annat på grund av ökad beläggning hos våra kunder
Kompetensförsörjning	Kompetensutveckling	Mångfalds- och jämställdhetsplan Diskrimineringslagen Studieledighetslagen	Utvecklingssamtal Mätning av antalet kompetensutvecklings-timmar Medarbetarundersökning	Chefer HR-chef Medarbetare	Mål: Alla ska ha lika möjlig-heter till utbildning, befordran och utveckling Utfall: Inga fall av diskrimi-nering har förekommit. Kompetensutveckling har erbjudits på lika villkor
	Mångfald och jämställdhet	Mångfalds- och jämställdhetsplan Diskrimineringslagen	Mätning av nyckeltal för mångfald och jämställdhet Lönekartläggning Medarbetarundersökning HALU	Chefer HR-chef Mångfalds- och jämställdhetskommitté Medarbetare	Mål: Minst 22 % av cheferna ska vara kvinnor Ökad kompetens hos alla chefer och medarbetare vad gäller mångfald Utfall: 32 % av cheferna är kvinnor. Temat för vår årliga konferens med samtliga medarbetare var mångfald och jämställdhet

En säker värd

Specialfastigheter har den tydliga ambitionen att vara Sveriges ledande fastighetsbolag inom säkerhet. Med det menar vi att vi vill uppfattas som den fastighetsägare som på ett innovativt och ansvarsfullt sätt bäst kan tillgodose våra egna och våra kunders höga krav och förväntningar på säkerhet, kompetens och stöd. Det är till exempel därför vi, som ett av få fastighetsbolag, valt att ISO-certifiera oss inom informationssäkerhet. Vi är en säker värd, idag och i framtiden.

I våra fastigheter bedrivs verksamhet som ställer höga krav på vår kompetens, sekretess och affärsmässighet. I många fall kan vi till och med tala om ”rikets säkerhet”. Hur vi arbetar med säkerhet finns tydligt beskrivet i vår affärsplan och i vårt gemensamma ledningssystem. Vi verkar nära våra kunder med stor lyhördhet och samverkar kring viktiga frågor.

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 personsäkerhet, fysisk säkerhet, driftsäkerhet och informationssäkerhet. Här nedan utvecklar vi hur vi ser på dessa och vilka förbättringar och åtgärder vi vidtagit inom respektive område under 2015.

Våra säkerhetsområden

Personsäkerhet

Området personsäkerhet omfattar säkerhet och trygghet för våra medarbetare, samarbetspartners och kunder. Den verksamhet vi bedriver innehåller i vissa delar en något förhöjd hotbild. För att kunna förebygga, hantera och bearbeta hot och våld och andra risker i arbetsmiljön måste vi ha en gemensam syn på och ett väl genomtänkt förhållningssätt gällande dessa frågor. En del av våra medarbetare arbetar i miljöer där kunskap om hur de genom sitt eget uppträdande kan minska sin riskexponering skapar trygghet och säkerhet. Under 2015 har vi fortsatt utbilda vår personal kring hantering av hot och våld i arbetsmiljön samt hjärt- och lungräddning. Vårt incidentrapporteringssystem ger oss stor kunskap om risker så att vi kan vara proaktiva med förebyggande åtgärder.

Fysisk säkerhet

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

Vi strävar efter att enbart arbeta med beprövade och långsiktigt hållbara säkerhetslösningar. Under året har vi

”Hur vi arbetar med säkerhet finns tydligt beskrivet i vår affärsplan”

genom bland annat våra riskanalyser identifierat områden där vi ser att det finns utvecklingsmöjligheter. Vi har också planerat för att ytterligare öka den interna kompetensen inom området fysisk säkerhet.

Driftsäkerhet

Många av våra fastigheter utgör en viktig samhällsfunktion och kräver hög driftsäkerhet dygnet runt. Inom förvaltningsorganisationen pågår därför ett ständigt förbättringsarbete som leder till ökad effektivitet och säkerhet. Fastighetsautomation är dessutom ett område där teknikutvecklingen går snabbt, vilket leder till ökade krav och förväntningar från våra kunder på exempelvis energieffektivisering och användarvänlighet. Detta ställer 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 samt kundens behov, krav och förväntningar.

Informationssäkerhet

Att skydda våra egna och våra kunders informationstillgångar är en prioriterad fråga för oss, och där är informations- och IT-säkerheten viktiga grundstenar. Vi måste kunna förlita oss på att all information – såväl den interna som den vi hanterar för våra kunders räkning – alltid är tillgänglig, oförändrad och skyddad från obehörig insyn. Vårt certifierade ledningssystem för informationssäkerhet ISO/IEC 27001:2013, och efterlevnaden av detta, säkerställer en hög skyddsnivå för informationstillgångarna. Regelbundna revisioner utförs för att mäta skyddets effektivitet och ändamålsenlighet. Vi har dessutom under juni 2015 genomgått en förnyelsecertifiering med gott resultat.

En företagsövergripande utbildning har påbörjats och kommer att fortsätta i omgångar för olika medarbetargrupper under hela 2016. Vi har dessutom startat produktion av en ny interaktiv utbildning inom informationssäkerhet som alla medarbetare också kommer att genomgå. Målet är att ytterligare höja kompetensen, medvetenheten, intresset och engagemanget runt informationssäkerhetsfrågorna i hela organisationen.

Viktiga verktyg i vårt säkerhetsarbete

Riskanalyser

Risker finns i alla verksamheter och ett visst mått av risktagande krävs för en god affärsverksamhet, lönsamhet och konkurrensförmåga. Genom att systematiskt identifiera, värdera och behandla verksamhetens risker, lär vi känna dem och hur vi på ett bra sätt kan hålla dem under kontroll.

Vi har under året bland annat vidareutvecklat vårt eget verktyg för riskanalys. Verktyget används på alla nivåer i verksamheten och utgör ett användbart underlag i det skadeförebyggande arbetet. En extern bekräftelse på att vi arbetar på rätt sätt var nomineringen i Security Awards 2015, i kategorin "Årets Risk Management-arbete".

Kontinuitetsplanering

Kontinuitetsplaneringen utgår från den prioriterade verksamheten, det vill säga de viktigaste kärn- och stödprocesserna, som är fastställd av företagsledningen. Det är dessa processer som i händelse av avbrott eller katastrof ska prioriteras vid återgång till normal drift. För att stå bättre rustade för att hantera en allvarlig påfrestning har Specialfastigheter under 2015 arbetat fram en krisledningsstruktur, och vi har idag kontinuitetsplaner för alla nödvändiga delar av verksamheten.

Krishantering

En kris är en inträffad händelse eller annat som kan innebära en allvarlig påfrestning på Specialfastigheters verksamhet. Den kräver särskild ledning och resurser som normalt inte finns tillgängliga i den dagliga verksamheten. En krissituation kännetecknas bland annat av ett snabbt förlopp och stora krav på information.

Att hantera en krissituation kräver en tydlig och tränad krisledningsfunktion där alla känner till sina roller och vet vad som behövs och förväntas. I december 2015 genomförde vi en omfattande och lärorik krisövning där vår organisation testades med gott resultat.

Incidentrapportering

Genom kontinuerlig uppföljning av rapporterade incidenter skapas bra förutsättningar att tidigt följa upp tillbud, skador och förhållanden som kan ge negativ påverkan på person, materiella/immateriella värden, miljö, trovärdighet och ekonomi. Under året har vi utvecklat det verktyg som hjälper oss att hantera inrapporterade incidenter. Bland annat har rapportdelen förbättrats i syfte att skapa bra och tydliga rapporter som kan skräddarsys för olika ändamål och intressegrupper, såväl internt som externt. Vi har även ett whistleblowersystem som ger möjlighet att anonymt påtala oegentligheter eller missförhållanden i vår organisation. Två anmälningar har utretts under året, men någon oegentlighet har inte kunnat påvisas.

Kunnig och säkerhetskontrollerad personal

Våra medarbetare är en viktig resurs i det här sammanhanget. Därför är säkerhet en central del i vår rekryteringsprocess. Vi har ett genomarbetat koncept med en särskild säkerhetsbedömning som omfattar alla medarbetare. Därmed minskar risken för felanställningar ur ett säkerhetsperspektiv.

Marknadsöversikt

I samarbete med olika experter och aktörer bevakar Specialfastigheter kontinuerligt vad som händer på marknaden och i vår omvärld. Vår samarbetspartner Savills ger här sin bild av året som gått.

Svensk ekonomi

Sveriges ekonomi har haft stark tillväxt under 2015 och placeras i toppskiktet bland OECD-länderna. BNP-tillväxten bedöms uppgå till cirka 3,8 procent och flertalet av de framåtblickande prognoserna har gradvis justerats uppåt under året. Bidragande faktorer till den starka utvecklingen var främst en ökad konsumtion hos hushållen, stigande bygginvesteringar och kraftigt migrationsflöde som bidrog till ökad offentlig konsumtion. Framåtblickande indikatorer, som barometerindikatorn och inköpschefsindex, visar på starkare nivåer än normalt och tillväxten förväntas fortsätta i samma takt under 2016.

Den expansiva politiken bidrar till att arbetslösheten faller i Sverige på kort sikt till en nivå omkring 6,8 procent under 2017 för att sedan stiga igen då det i genomsnitt tar lång tid innan nyanlända tillträder arbetsmarknaden. Både varseltal och antal konkurser ligger på låga nivåer och antalet nyanmälda platser till arbetsförmedlingen har ökat med 36 procent jämfört med 2014.

Inflationen, som är en viktig faktor för fastighetssektorn, har varit i princip oförändrad sedan 2012 men den expansiva penningpolitiken bedöms fortsätta och inflationen förväntas stiga till en procent under 2016. För fastighetssektorn är låga räntor gynnsamma och Riksbanken valde att lämna reporäntan oförändrad på -0,35 procent i december 2015 och en första höjning förväntas ske först i början av 2017.

Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden styrs av olika faktorer såsom det generella ekonomiska läget, arbetsmarknaden, tillgång till eget och lånat kapital, institutionernas allokering till fastighetsplaceringar samt räntekostnader. Transaktionsvolymen 2015 uppgick till 151 miljarder kronor vilket är en minskning om sju procent jämfört med föregående år. Transaktionstakten uppnådde dock en rekordnivå och fler än 600 fastigheter med ett underliggande värde om minst 25 Mkr omsattes på marknaden. Efterfrågan bedöms överstiga utbudet markant och utsikten för 2016 ser fortsatt positiv ut. Andelen internationella aktörer har även ökat med cirka tio procent under året och köparintresset från internationella investerare förväntas vara fortsatt starkt under 2016.

Fastighetsmarknaden för samhällsfastigheter

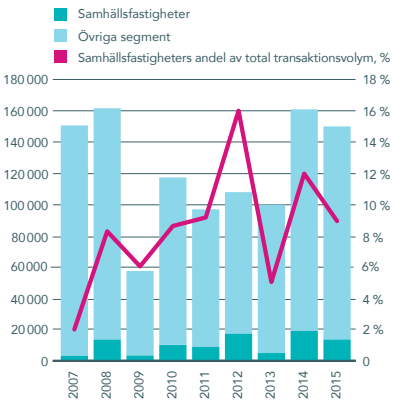
Transaktionsvolymen 2015 avseende samhällsfastigheter uppgick till drygt 13 miljarder kronor vilket är cirka 30 procent lägre volym jämfört med föregående år. Trots den stora minskningen ska 2015 inte ses som ett svagt transaktionsår för samhällsfastigheter, istället var 2014 ett rekordår. Transaktionsvolymen ligger fortfarande 33 procent över medelvärdet från de tidigare åtta åren och utgör nästan nio procent av Sveriges totala transaktionsvolym. Efterfrågan förväntas vara fortsatt stark under 2016 och marknadsutsikterna ser goda ut.

Värden och avkastningskrav

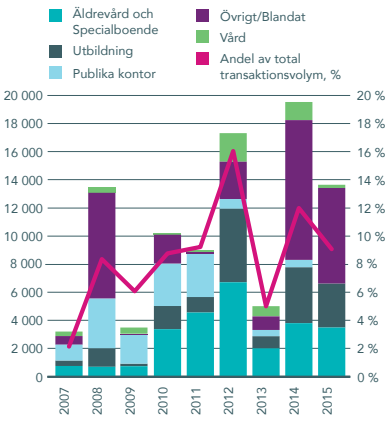
En fastighets avkastning mäts med hjälp av ett direktavkastningskrav som är ett centralt nyckeltal inom fastighetsbranschen. Direktavkastningskravet bestäms av en fastighets normaliserade driftnetto (intäkter minus kostnader) i relation till marknadsvärde och direktavkastningskravet rör sig nedåt när en fastighets marknadsvärde stiger. Den starka efterfrågan på fastigheter har lett till att direktavkastningskraven har fortsatt pressas nedåt under 2015 och nått rekordlåga nivåer. Bristen på utbud bedöms resultera i en allt starkare efterfrågan på sämre objekt och skillnaden i direktavkastningskraven mellan bättre och sämre objekt förväntas minska.

Text och diagram: Savills

Transaktionsvolym fastigheter, Mkr
Transaktionsvolym avseende samhälls- och övriga fastigheter samt andel samhällsfastigheter



Transaktionsvolym per verksamhet, Mkr



Fastigheter för en säker och trygg verksamhet

Specialfastigheter har ett fastighetsbestånd som i flera fall kan beskrivas som "nationella säkerhetsintressen". Inriktningen ligger i linje med företagets uppdrag att i Sverige äga, utveckla och förvalta fastigheter med höga säkerhetskrav. Allt vi gör sker i nära dialog med våra kunder. Tillsammans skapar vi funktionella och kostnadseffektiva lokaler som motsvarar kundens behov och önskemål.

Vi har under de senaste åren renodlat verksamheten för att nischa oss allt tydligare mot vårt uppdrag. Att vara ledande inom säkerhet ställer höga krav på våra fastigheter, vår samverkan med kunderna, omvärldsbevakning och hur vi agerar. Det faktum att vi ägs av svenska staten ser vi som en fördel, inte minst när det handlar om fastigheter med ett nationellt säkerhetsintresse. Vår styrka, och det som gör oss till en ledande aktör i branschen, är vår erfarenhet och kunskap. Vi arbetar långsiktigt, hållbart och affärsmässigt för våra kunders och ägares bästa.

Omvärldshändelser påverkar utvecklingen

Flyktingmottagandet och tänkbara asylboenden har blivit en viktig fråga under 2015 för Specialfastigheter och för flera av våra kunder. Tillsammans för vi en nära dialog, och vi har även diskussioner med vår ägare. Under året som gått har intensiva insatser gjorts för att inventera fastigheter som eventuellt kan fungera som boende för flyktingar. Bland annat har Kriminalvården sett över vissa anstalter som kan komma i fråga, likaså har MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) och SiS (Statens institutionsstyrelse) arbetat med nya lösningar. Specialfastigheter följer utvecklingen noga och känner stort ansvar i frågan.

Lyhördhet och flexibilitet

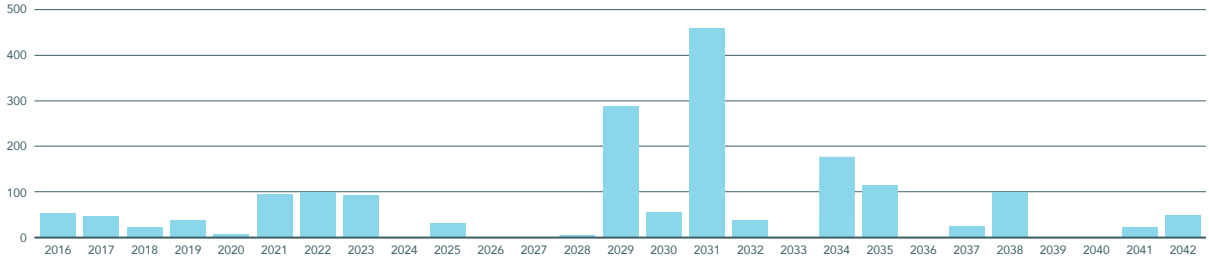
Året har varit ett tydligt exempel på att omvärldskrav samt det ekonomiska och politiska läget påverkar våra kunders verksamhet. Dessa faktorer påverkar även möjligheten att planera i ett långsiktigt perspektiv. Snabba beslut kan tas, och samtidigt förändras, med kort varsel. Specialfastigheter ska finnas med som ett strategiskt och operativt stöd i alla processer. Vi skapar till exempel nya verksamhetsanpassade lösningar inom affärsområdet Kriminalvård där äldre, omoderna anstalter och häkten har avvecklats och avyttrats de senaste åren. Istället satsar vi på smarta, flexibla lösningar som smidigt kan ställas om efter nya omständigheter. Även inom affärsområdena Försvar och rättsväsende samt Institutionsvård och övriga specialverksamheter fortsätter arbetet med flera om- och tillbyggnader.

Kunddialog på flera plan

Specialfastigheter prioriterar en nära kunddialog med tydlig struktur och regelbundna möten. Varje affärsområde har en nära samverkan med sina respektive kunder på olika nivåer, såväl lokalt och regionalt som centralt. Våra medarbetare är regelbundet ute hos våra kunder och flera av dessa träffar vi dagligen i verksamheten. Dessutom genomförs återkommande möten, för att diskutera verksamheten och utvecklingen på ett mer övergripande plan. Efter kundmötena gör vi uppföljningar, vilket är viktigt både för våra kunder och för oss. Synpunkter och idéer ligger som grund för såväl kortsiktig som långsiktig planering. En öppen dialog om båda parters verksamhetsplaner, behov och önskemål innebär att vi kan prioritera rätt. Intressentdialogen är ett annat viktigt forum för att lyssna på våra kunder.

Vår senaste NKI-undersökning (Nöjd Kund Index) genomfördes 2013. Flera av våra större kunder har stått inför – och också genomfört – krävande organisationsförändringar, vilket var en anledning till att vi valde att avstå kundundersökningen 2015. Planen har varit att genomföra nästa NKI under 2016. I nuläget diskuteras om undersökningen då ska genomföras som tidigare, eller om vi ska hitta nya metoder ►

Kontraktsportföljens förfallostruktur, Mkr



Den genomsnittliga återstående löptiden i hyresportföljen är 14,1 (15,0) år. Kontraktsportföljens förfallostruktur framgår av diagrammet ovan.

som ger en relevant mätbarhet. Beslut i den frågan kommer att tas under 2016.

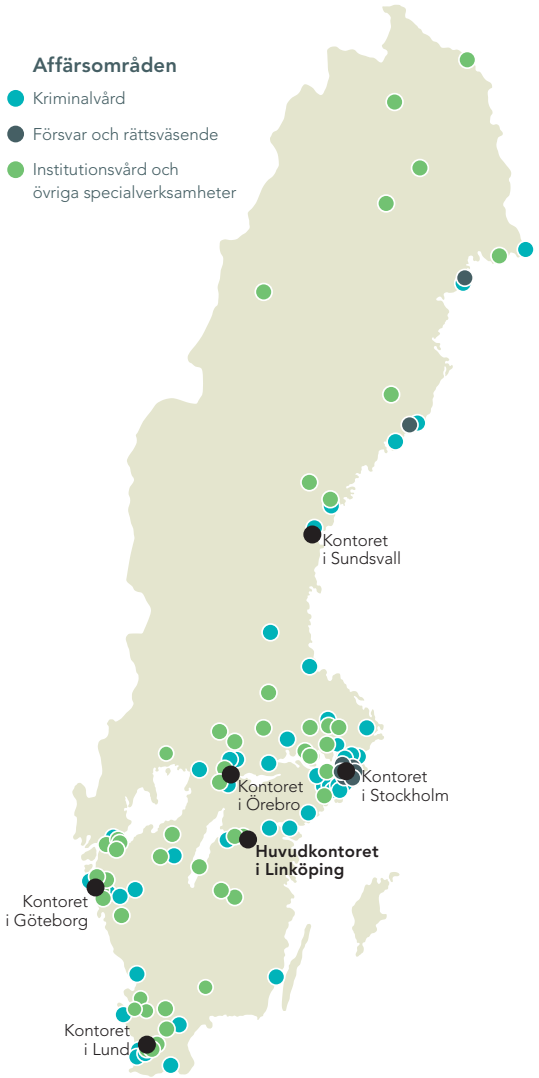
En väl utvecklad kunddialog är en förutsättning för Specialfastigheters verksamhet som bygger på närhet, samverkan och långsiktighet. Responsen får oss att förstå våra kunders behov och att utvecklas. Ju mer vi lär oss om varandra, desto enklare är det för Specialfastigheter att presentera rätt lösningar och ligga steget före.

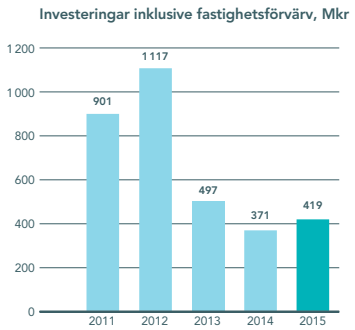
Framtida möjligheter

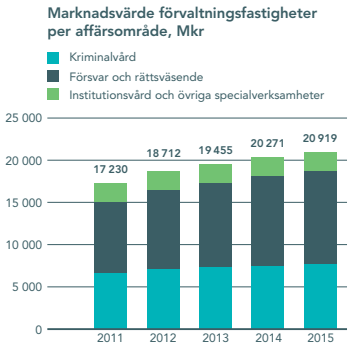
De avyttringar som skett under senare år har varit fastigheter som inte överensstämmer med vår inriktning. Försäljningarna skapar intressanta möjligheter till nya förvärv. "Rätt kund i rätt fastighet" är vår utgångspunkt och vi ser spännande perspektiv inför framtiden. Varje försäljning har genomförts med stort ansvar och i nära dialog med kunderna.

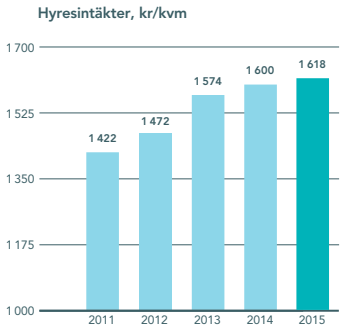
Specialfastigheters strategiska nisch inom samhällsfastigheter innebär att vi har en tydlig bild av vår marknad. Vi analyserar såväl befintliga som potentiella kunder, utifrån vårt nuvarande fastighetsbestånd. Samtidigt bedrivs ett ständigt arbete där vi tänker på framtida möjligheter, utveckling och innovationer. Vår ambition är alltid densamma – att hitta attraktiva och hållbara lösningar tillsammans.

Fastigheter och kontor i landet









Strategisk inriktning
Specialfastigheter ska affärsmässigt och kostnadseffektivt tillhandahålla anpassade lokaler, som på ett aktivt sätt bidrar till våra kunders verksamhet. Vår målsättning är att växa genom att öka fastighetsinnehavet i nära samverkan med befintliga och nya kunder, där verksamheten har höga krav på säkerhet.

Utveckling av fastighetsportföljen
Specialfastigheter har en stark position på marknaden beroende på vår långsiktighet, driftsäkerhet, lokala närvaro, ekonomiska styrka och vårt kunnande inom säkerhetsområdet. Nära kundrelationer och långsiktighet ger oss möjligheter att tillsammans med våra kunder utveckla fastighetsbeståndet. Detta gör vi genom att erbjuda nya eller ombyggda lokaler som tillgodoser kundens verksamhetsbehov.

Inom nuvarande ekonomiska plan finns möjlighet att genomföra betydande investeringar och förvärv. Företaget har följande utvecklingsstrategier:

- Utveckla genom fastighetsförädling och projektutveckling – skapa effektiva, ändamålsenliga, hållbara och moderna byggnader med höga säkerhetskrav vilka ska inge trivsamhet och vara en god arbetsmiljö för såväl medarbetare som kundens verksamhet.
- Utveckla genom avveckling – äldre byggnader med låg standard och med dålig verksamhetsanpassning avvecklas och ersätts med nybyggnation.
- Utveckla genom förvärv med befintliga kunder – utöka vårt bestånd med befintliga kunder eller med kunder som har verksamheter med höga krav på säkerhet och som hyr av andra fastighetsägare.
- Utveckla genom förvärv med nya kunder – utöka vårt bestånd med nya kunder som har behov av lokaler med inbyggd säkerhet.
- Utveckla genom renodling – avyttra fastigheter som inte stämmer med Specialfastigheters ägaruppdrag.

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

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

Investeringar
Koncernens investeringar i projekt uppgick vid årets slut till 356 (369) Mkr.

Förvärv
Idag finns en allt större efterfrågan på samhällsfastigheter med höga krav på säkerhet. Specialfastigheter följer aktivt marknaden. Under året förvärvades endast en mindre bostadsfastighet, invid Asptuna-anstalten.

Avyttringar
En bolagsförsäljning har skett med fastigheten Drag 1 i Norrköping till ett underliggande marknadsvärde om 82 Mkr. Delförsäljning av mark på Lygnersvider 1:29 har genomförts under perioden.

Fastighetsförsäljningar har skett avseende:

- Dressinen 4, Vänersborg
- Ytternora 2:8, Hedemora
- Hinseberg 1:9, Lindesberg
- Moroten 77, Vänersborg

Försäljningarna, inklusive bolagsförsäljningar, har skett med ett något lägre värde (1 Mkr) än tidigare redovisat marknadsvärde (87 Mkr).

Fastigheternas marknadsvärde
Det bedömda värdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har fastställts genom en intern värdering, baserat på faktiska data avseende hyror och driftkostnader. Information om kalkylräntor, direktavkastningskrav och aktuella marknadshyror har stämts av med extern värderare. Marknadsvärdet uppgick per 2015-12-31 till 20 919 Mkr. Periodens redovisade orealiserade värdeförändring uppgick till 322 (643) Mkr. För att kvalitetssäkra den interna värderingen, har den stämts av mot en extern värdering av 42 objekt, motsvarande 89 procent av det totala värdet per den 31 december 2015. Skillnaden mellan extern och intern värdering uppgår till mindre än 4 procent. Specialfastigheter har ett lägre värde än den externa värderingen.

Vakanser
Specialfastigheter har en mycket låg vakansgrad. Vakansen uppgick per 2015-12-31 till 1,3 (1,7) procent.

De tio kommuner där vi har vårt största fastighetsinnehav

Våra fastigheter är fördelade över 70 kommuner, varav de tio största presenteras nedan.

Kommun	Summa av ägd LOA, kvm
Stockholm	307 993
Kumla	51 215
Södertälje	43 931
Solna	34 967
Kramfors	30 830
Malmö	30 506
Göteborg	27 680
Lund	25 914
Umeå	24 748
Härnösand	23 953

Våra kunder

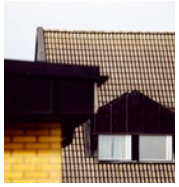
En av företagets styrkor är vår stabila kundbas, vilken ger oss en närmast unik position på marknaden inom samhällsfastigheter med inriktning mot säkerhet. Nära och långsiktiga kundrelationer, med hyresavtal som löper upp till 25 år, innebär att vi står stabilt i alla konjunkturlägen. Samtidigt följer vi omvärldsutvecklingen noga och är en viktig part när behov och krav skiftar. Våra kunder kan alltid känna sig trygga med oss.

Affärsområde Kriminalvård

Kriminalvården

Kriminalvården är Specialfastigheters största kund. I början av året genomförde de en organisationsförändring med bland annat ny indelning av verksamhetsområden. Kriminalvården har under den senaste tiden arbetat med en infrastrukturplan som ska presenteras under 2016. Denna plan ska sedan utgöra underlag för en gemensam fastighetsutvecklingsplan mellan Kriminalvården och Specialfastigheter. Ambitionen är att ersätta gamla uttjänta anstaltsbyggnader med nya hållbara byggnader som kännetecknas av en genomtänkt flexibilitet och som kan anpassas utifrån de behov som råder vid olika tidpunkter. Här prioriteras en bra och yteffektiv miljö för alla parter. Dessutom har vi fortsatt arbetet med att ta fram ett typhus för anstalter. Under 2015 har Kriminalvården tecknat så kallade gröna hyresavtalsbilagor för samtliga lokaler de hyr av oss. Ett nytt reviderat samarbetsavtal har också implementerats. Kriminalvården har under de senaste fem åren präglats av en vikande beläggning. 2015 har beläggningsgraden varit stabilare och under hösten har en ökning märkts av.

Flyktingtillströmningen har påverkat årets verksamhet. Specialfastigheter och Kriminalvården har arbetat för att lösa boendefrågan som blivit allt mer akut. Tillsammans utreder vi möjligheten att upplåta vissa tomställda anstalter till denna verksamhet. Viktigt är att de åtgärdas för att uppfylla nya verksamhets- och myndighetskrav samt andra standarder.



Anstalten Tygelsjö

Tio anstalter har fått nya hyresavtal för säkerhetshöjande åtgärder – från Ystad i söder till Haparanda i norr – efter det beslut som Kriminalvården tog 2014 för att höja säkerhetsnivån på så kallade klass 2-anstalter. Nytt hyresavtal har även tecknats för tillbyggnad av en mekanisk verkstad på anstalten Tygelsjö, och ytterligare ett för ombyggnad av hus 6 på Hällbyanstalten.

Det pågår ett ständigt miljöarbete, vilket de nya gröna hyresavtalen är ett exempel på. Arbetet med energibesparingar har de senaste åren gett mycket positiva resultat. Vi ser även över möjligheten att låta fler anstalter få uppvärmning med förnyelsebar energi.

Anstalten Kumla

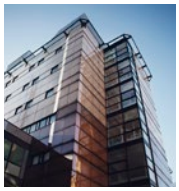
Anstalten Kumla har fyllt 50 år vilket bland annat firades med en tillbakablick på vad som hänt under årens lopp. En avsevärd utveckling skedde efter att Specialfastigheter tillträdde som fastighetsägare år 1997. Säkerhetsnivån har höjts, cirka 20 000 kvadratmeter har byggts till och de flesta byggnaderna har ROT-renoverats.

Affärsområde Försvar och rättsväsende

Polisen

Polisen, Specialfastigheters näst största kund, har genomfört en stor organisationsförändring. Från och med 2015 har de tidigare 21 polismyndigheterna och Rikspolisstyrelsen upphört att vara egna myndigheter. Istället bildar de tillsammans en ny myndighet som indelas i sju polisregioner.

Polisen hyr kvarteret Kronoberg, som är Specialfastigheters största fastighet. Ett omfattande arbete har pågått för att skapa nya byggrätter och stadsbyggnadsnämnden i Stockholms stad



Kvarteret Kronoberg

antog under året planen för ytterligare 16 000 kvadratmeter BTA. Beslutet innebär nya framtida affärs- och utvecklingsmöjligheter i nära samverkan med vår kund utifrån deras framtida behov.

Säkerhetspolisen

Från och med 2015 är Säkerhetspolisen en egen självständig myndighet.

FÖRSVARSMAKTEN

Under 2015 har Specialfastigheter och Försvarsmakten fortsatt diskussionen om modernisering och effektivisering av lokalerna inom kvarteret Kavalleristen 3 i Stockholm. Målsättningen här, precis som med alla fastigheter, är att utveckla de lokaler vi har genom olika flexibla lösningar.

FMV

Lokalbehovet inom kvarteret Tre Vapen 4 i Stockholm har ökat, eftersom FMV (Försvarets materielverk) fick fler medarbetare under 2014 när ett antal anställda gick över från Försvarsmakten till FMV. Tillsammans har vi sett över det framtida lokalbehovet under året.

DOMSTOLSVERKET
SVERIGES DOMSTOLAR

Domstolsverket har verksamhet runt om i landet, bland annat i rådhuset i Stockholm som Specialfastigheter äger och förvaltar. I centrala Lund uppför nu Specialfastigheter en ny tingsrätt åt Domstolsverket. Byggnaden beräknas stå klar i slutet av 2017. Den nya tingsrätten blir cirka 10 500 kvadratmeter stor, disponerat på sju plan varav ett under mark. Byggnaden ska vara certifierbar enligt Miljöbyggnad Guld, läs mer på sidan 32.

Bild: FOJAB arkitekter

Tingsrätten Lund

FOI

FOI (Totalförsvarets Forskningsinstitut) hyr fastigheten Armeringen 1 i Umeå där de bedriver forskning rörande ämnen med krav på hög säkerhet.

Affärsområde Institutionsvård och övriga specialverksamheter

Statens institutionsstyrelse SiS

SiS (Statens institutionsstyrelse) är en annan av företagets största kunder. Här har vi tecknat långsiktiga hyresavtal, vilket innebär att vi har ett nära samarbete med fokus på nuläge och framtid. Alla hyreskontrakt med SiS har gröna hyresavtalsbilagor för minskad miljöpåverkan.

SiS har hårt tryck på sina anläggningar och Specialfastigheter har under året arbetat för att hitta lösningar, såväl långsiktiga som tillfälliga, för att lösa utmaningen. Vår ambition är att utveckla lokaler men även tjänster som vi erbjuder.

Under 2015 har det pågått ett stort antal ny-, om- och tillbyggnader. Ett efterlängtat besked var klartecknet för ombyggnaden av Bärby ungdomshem utanför Uppsala. Efter en utdragen bygglovsprocess har vi nu startat om- och tillbyggnad av drygt 2 000 kvadratmeter lokaler för bland annat boende och utbildning.

Andra projekt som påbörjats under året är Älvgården i Hedemora och Långanäs i Eksjö kommun. En fristående del av Älvgården, kallad Ytternora, har stått tom i många år och varit ute till försäljning. Nu har Specialfastigheter tecknat hyreskontrakt med SiS avseende en byggnad inom Ytternora, som ett led i att lösa SiS:s akuta lokalbehov. Vi har även haft invigning av Brättegården i Vänersborg och etapp 1 i Älvgårdsprojektet har tagits i bruk.

RÄTTSMEDICINALVERKET

Rättsmedicinalverket hyr lokaler i Göteborg. Ombyggnadsförslag har utretts och dialogen har fortsatt under 2015.

SAMESKOLSTYRELSEN

I norra Sverige hyr Sameskolstyrelsen fem sameskolor med långsiktiga hyreskontrakt. I sameskolan i Kiruna har en om- och tillbyggnad genomförts. Första etappen togs i bruk hösten 2014 och senvintern 2015 stod allt klart för inflyttning.

statens Försvarshistoriska museer

Statens försvarshistoriska museer (SFHM) hyr väl anpassade lokaler i Linköping för Flygvapenmuseums verksamhet.

MSB Myndigheten för samhällsskydd och beredskap

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har under 2015, tillsammans med Specialfastigheter, sett över lokalbehovet utifrån den verksamhetsutredning som tidigare gjorts. Det största hyreskontraktet med MSB avser fastigheten Sandö, strax utanför Kramfors, och under året har ett nytt hyreskontrakt skrivits. Året har också präglats av den nya situationen med flyktingtillströmning och det lokalbehov som har uppstått. Specialfastigheter och MSB har analyserat möjligheterna på ett par olika orter.

Migrationsverket

Migrationsverket hyr fastigheten Åstorp utanför Lund sedan 2011.

Kundnära affärsområden

Specialfastigheter värdesätter långsiktiga kundrelationer, något som ställer höga krav på lyhördhet och en nära dialog på flera nivåer. Vår kompetens kring våra kunders verksamheter, behov och krav är själva grunden för en framgångsrik samverkan. Det här sättet att tänka genomsyrar såväl vårt dagliga som vårt övergripande arbete – vi har hela tiden kunden i fokus.

Fem största kunderna

Kriminalvården
Polisen
Statens institutionsstyrelse
Försvarsmakten
Försvarets materielverk

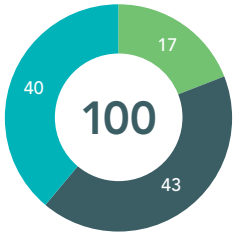
Specialfastigheters tre affärsområden är direkt kopplade till vår kundstruktur:

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

Kunderna finns över hela landet, från norr till söder. Gemensamt för dem är kravet på och behovet av säkra fastigheter.

Vi strävar alltid efter att arbeta proaktivt. Tillsammans med kunderna genomför vi effektiva helhetslösningar i allt från lokalutveckling och miljöarbete till säkerhetsfrågor. Varje affärsområde bedriver ett nära samarbete med sina respektive kunder och agerar utifrån sina specifika förutsättningar. Samtidigt tydliggör vi att vi är *ett* Specialfastigheter, oavsett vilken kund det handlar om.

Företagets intäkter per affärsområde, %



Kriminalvård
Försvar och rättsväsende
Institutionsvård och övriga specialverksamheter

Intervju

Martin Holgersson
Kriminalvården
Miljöansvarig

Vad tänker du när du hör begreppet hållbarhet?
– Eftersom jag arbetar som miljöansvarig, så är det miljöfrågor jag tänker på i första hand. Som jag ser det handlar det om att ta ansvar för de begränsade resurser som finns och att tänka långsiktigt.

Vilken är den viktigaste hållbarhetsfrågan för Specialfastigheter?
– Jag säger klimatfrågan. Hittills har det varit mycket fokus på energieffektivisering och att fasa ut användningen av olja. Framöver blir det allt viktigare att satsa på mer förnybar energi, såsom sol- och vindkraft. Den här trenden blir allt tydligare på många håll – idag ser vi till exempel solpaneler på var och varannan nybyggd fastighet.

Hur fungerar samarbetet mellan Kriminalvården och Specialfastigheter när det handlar om hållbarhet?
– Det fungerar jättebra. Vi har en nära relation med en bra dialog. Under 2015 har vi bland annat tecknat gröna hyresavtal, vilket kommer att stärka samarbetet ännu mer. Arbetet med gemensamma aktiviteter och utbildning kommer att fortsätta under 2016. Förutom energi diskuterar vi även avfallsfrågor. Viktigt är att vi har handlingsplaner, men vi ska också ha gemensamma mål. Sedan måste vi titta på hållbarhetens alla aspekter, här finns en hel del att göra framöver. Så det händer mycket spännande nu. Och det känns att vi vill åt samma håll.

Affärsområde Kriminalvård

”Vi har hela tiden kunden i fokus”

Bo Gelin
Affärsområdeschef
Kriminalvård

Geografisk spridning

Största kund

Kriminalvården

Marknadsvärde, Mkr

7 535

7 465 Mkr år 2014

Hyresintäkter, Mkr

696

682 Mkr år 2014

Driftöverskott, Mkr

577

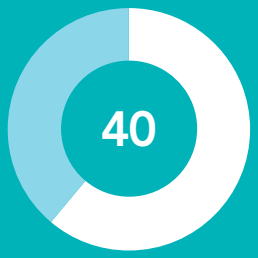
564 Mkr år 2014

LOA, 1 000 kvm

420

426 år 2014

Affärsområdets andel av företagets intäkter, %



5

största fastigheterna, kvm

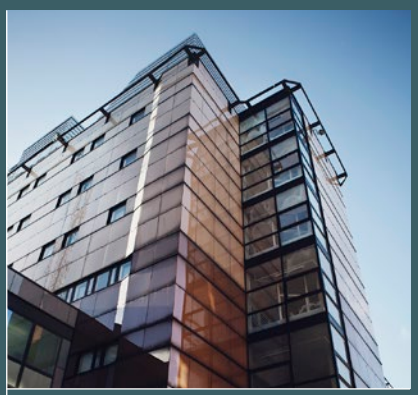
Kumla
Hall
Nya Saltvik
Norrtälje
Skänninge

Affärsområde Försvar och rättsväsende

”Vi strävar alltid efter att arbeta proaktivt”

Jan Larsson
Affärsområdeschef
Försvar och rättsväsende

Geografisk spridning



Största kund

Polisen

Marknadsvärde, Mkr

11 053

10 576 Mkr år 2014

Hyresintäkter, Mkr

731

723 Mkr år 2014

Driftöverskott, Mkr

633

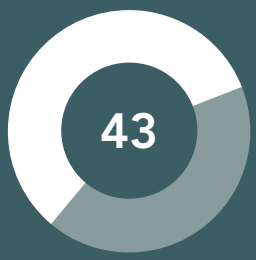
652 Mkr år 2014

LOA, 1 000 kvm

360

360 år 2014

Affärsområdets andel av företagets intäkter, %



5

största fastigheterna, kvm

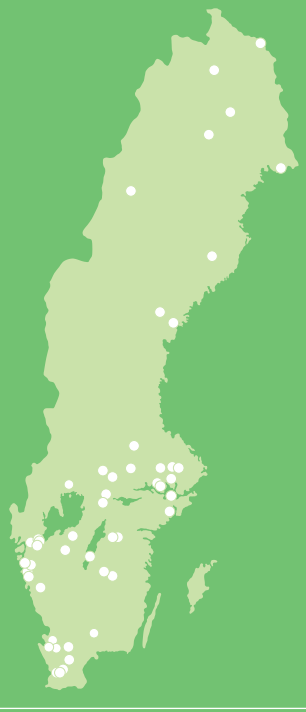
Kronoberg
Tre Vapen
Försvarsmaktens högkvarter
Formgivaren
Rådhuset

Affärsområde Institutionsvård och övriga specialverksamheter

”Kunderna finns över hela landet, från norr till söder”

Håkan Ragnhem
Affärsområdeschef
Institutionsvård och
övriga specialverksamheter

Geografisk spridning



Största kund

Statens institutions styrelse SiS

Marknadsvärde, Mkr

2 331

2 230 Mkr år 2014

Hyresintäkter, Mkr

287

320 Mkr år 2014

Driftöverskott, Mkr

190

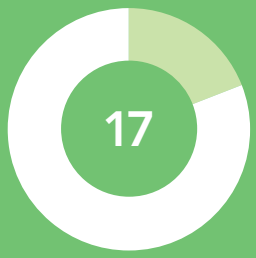
236 Mkr år 2014

LOA, 1 000 kvm

278

280 år 2014

Affärsområdets andel av företagets intäkter, %



5

största fastigheterna, kvm

Sandöskolan
Revinge
Flygvapenmuseum
Gudhem
Lövsta

Förvaltning i samverkan

En effektiv, säker och hållbar fastighetsförvaltning i nära samverkan med våra kunder är en av grundpelarna i Specialfastigheters verksamhet. Vår målsättning är att våra kunder ska kunna fokusera på sin kärnverksamhet. Genom väl planerat underhåll och fastighetsutveckling i nära dialog med kunderna säkerställer vi att lokalerna håller god standard och utvecklas efter kundernas behov.

Förvaltningsplaner
För att nå vår målsättning om en effektiv och långsiktig förvaltning av våra fastigheter i samverkan med våra kunder tar vi årligen fram en förvaltningsplan per fastighet. I den belyses de olika delar som krävs för att vi ska kunna leverera det vi åtagit oss att göra. För varje del i planen finns mål, en handlingsplan och en långsiktig strategi. Planen följs sedan upp och revideras under året för att ta hänsyn till nya händelser.

Planerna ger en helhetsbild över våra fastigheter genom att på ett sammanhållet sätt behandla underhåll på kort och lång sikt, kunderna och deras behov i och kring fastigheten, energi- och miljöfrågor, ekonomi samt övrig viktig information.

År 2015 har kännetecknats av organisationsöversyner och internt strategiarbete, både hos oss och hos flera av våra största kunder. Detta har inneburit att delar av arbetet med förvaltningsplanerna har försenats, då vårt underhåll och vår långsiktiga strategi för respektive fastighet hänger nära samman med våra kunders behov och strategier för verksamheten som bedrivs där.
Vi har också sett att hög beläggning för kunderna, i kombination med den verksamhet de bedriver, bromsat många underhållsåtgärder då vi har haft svårt att kunna komma åt de utrymmen där underhållet ska genomföras.

Nästa steg under 2016 är därför att fortsatt se över processen för planering och uppföljning av underhåll. Föränderlig verksamhet med varierad beläggningsgrad över tid ställer krav på en flexibel och lyhörd underhållsplanering, som kan anpassas till kundens möjligheter att ge oss tillträde vid behov.

Löpande kunddialog
Samverkan och dialog med våra kunder är kärnan både i vår löpande förvaltning och i planeringen för utveckling av verksamheten och fastigheterna. Då flera av våra kunder är stora organisationer med kontrakt på flera olika orter måste dialog och samverkan ske på olika nivåer. Vi håller därför lokala hyresgästmöten tillsammans med företrädare för verksamheten på respektive fastighet. Med vissa kunder hålls också regionala och centrala möten för att diskutera övergripande utveckling.

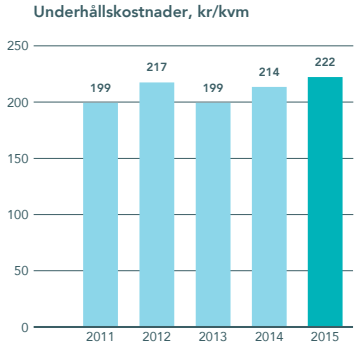
Av våra berörda hyresavtal har idag 95 procent så kallade gröna bilagor. Vi använder oss av fastighetsbranschens standardmall som innebär ett gemensamt åtagande för oss och kunden att arbeta för minskad miljöbelastning. På det lokala hyresgästmötet ska en gemensam handlingsplan tas fram som man sedan arbetar utifrån och följer upp. Målet är att samtliga berörda hyresavtal ska ha gröna bilagor senast 2020.

Förvaltning med egen personal
Vår målsättning är att ha egen personal utifrån ett kund- och säkerhetsperspektiv. Här är vår geografiska spridning en utmaning för oss, liksom många av fastigheternas småskalighet. Det är därför viktigt att vi lyckas rekrytera och behålla självgående, engagerade och lojala medarbetare som på ett professionellt och företagsgemensamt sätt representerar oss över hela landet.

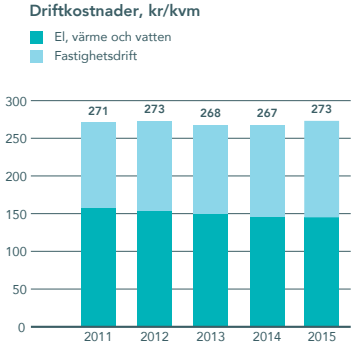
Egen personal ger oss möjligheten att ha fastighetsnära service även på mindre orter, men det ställer också höga krav på hur vi säkerställer en god arbetsmiljö och trygghet. Vi behöver därför löpande se över hur vi lever upp till vårt arbetsgivaransvar.

Under 2015 har en ny förvaltningschef anställts och en ny roll som biträdande förvaltningschef har tillsatts, med tillträde under första kvartalet 2016. Med denna utökning kommer vi kunna arbeta mer med utveckling och förbättring av verksamheten, där huvudfokus kommer att ligga på att säkerställa jämn kvalitet och mer likformiga arbetssätt över landet.

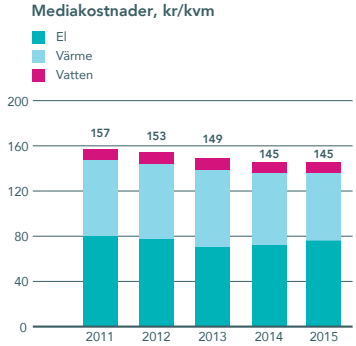
Driftsäkerhet ett krav
Flera av våra fastigheter utgör en viktig samhällsfunktion. Kundernas höga säkerhetskrav och i många fall drift dygnet runt kräver hög driftsäkerhet och snabb åtgärd vid verksamhetskritiska fel. Vi säkerställer detta genom robusta driftsystem, god planering och noggranna medarbetare, vilket



Totala underhållskostnader.



Avser kostnader för att upprätthålla fastighetens funktion, till exempel kostnader för mediaförbrukning, personal och löpande skötsel.



Kostnaden avser hela fastighetsbeståndet i kronor/kvm.

vi tillgodoser med egen personal, väl insatt i fastigheterna och de tekniska installationerna samt kundens behov, krav och förväntningar.

”Egen personal ger oss möjligheten att ha fastighetsnära service även på mindre orter”

Även här har vår geografiska spridning stor betydelse. Den ställer krav på tekniska hjälpmedel och förvaltningssystem samt att vi har lättåtkomliga, säkra och moderna styr- och övervakningssystem för våra fastigheter. Inom förvaltningsorganisationen pågår ett ständigt förbättringsarbete som leder till ökad effektivitet och säkerhet.

Under 2014 genomfördes en upphandling av nytt fastighetssystem för att säkerställa ett effektivt och säkert stöd för driften av våra fastigheter. Under 2015 har det nya systemstödet införts för mediauppföljning och implementering av ärendehantering och planerat underhåll har inletts. Arbetet med detta fortsätter under 2016 och kommer att resultera i effektivare och mer sammanhållen planering och uppföljning av driften i våra fastigheter.

Fysisk säkerhet

Den fysiska säkerheten utgör en viktig del i vår strävan att upprätthålla en hög säkerhetsnivå i syfte att skydda vår egen och våra kunders verksamhet. Den fysiska säkerheten utgörs främst av tekniska och mekaniska säkerhetslösningar som elektroniska passersystem, automatiska brandlarmsanläggningar samt förstärkta dörrar, fönster och väggkonstruktioner. Vi strävar efter att enbart arbeta med beprövade och långsiktiga säkerhetslösningar.

Driftkostnader

Driftkostnader avser kostnader för att upprätthålla funktionen hos en byggnad. Huvuddelen utgörs av el, värme och vatten. Här ingår även kostnader för bland annat driftpersonal, snöröjning, markskötsel, myndighetsbesiktningar och avfall. Tillsammans med våra kunder arbetar vi för att minska energianvändningen genom driftoptimering och driftuppföljning. Driftkostnaderna under 2015 uppgick till 273 (267) kronor per kvadratmeter, vilket även inkluderar kundens verksamhetsel.

Underhållskostnader

Specialfastigheter skiljer sig från många andra fastighetsbolag, eftersom vårt åtagande även inbegriper inre underhåll samt övriga säkerhetshöjande installationer. Långsiktiga underhållsplaner upprättas för våra fastigheter, så att vi får god överblick över kommande underhållsbehov och en jämn påverkan på resultatet. Underhållet planeras i vårt fastighetssystem för drift och underhåll, vilket ger en bra kontroll. Underhållskostnaderna 2015 uppgick till 222 (214) kronor per kvadratmeter.

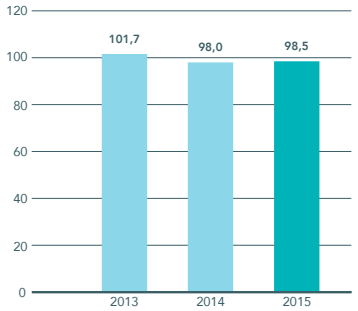
Radon

Radonmätningarna har fortsatt under 2015 och nu är merparten av företagets fastighetsbestånd inventerat. I vissa lokaler har åtgärder gjorts under året för att komma tillrätta med radonhalten i utrymmen där den legat över de nyare gränsvärdena om 200 Bq/m³. I dessa fall genomförs förnyade mätningar för att kontrollera att arbetet givit resultat. Mätningarna slutförs under innevarande uppvärmningssäsong och åtgärderna beräknas vara klara senast 2018.

Hållbar förvaltning

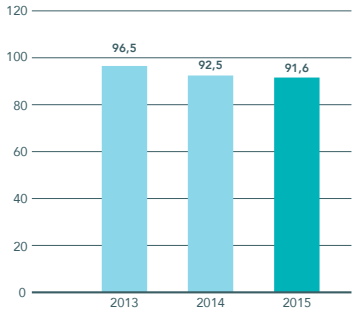
Fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel. Våra fastigheters energianvändning är ett av områdena med störst miljöpåverkan och energieffektivisering är alltid prioriterat. Våra driftteknikerochförvaltningsingenjörer genomför regelbundet, i samråd med respektive förvaltare, så kallade mediadialoger där man ser över både möjliga driftoptimeringar och energiinvesteringar. Tillsammans med våra kunder ser vi också över möjliga effektiviseringar utifrån deras verksamhet. ►

Elanvändning*, kWh/kvm



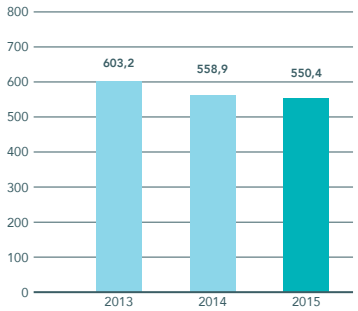
Användning av el i våra fastigheter har ökat med 0,5 procent jämfört med föregående år. Under 2015 har beläggningen ökat hos våra största kunder, vilket påverkar elanvändningen genom utökad verksamhet i verkstäder och programhus.

Värmeanvändning*, kWh/kvm



Användning av värme i våra fastigheter har minskat med 1,0 procent jämfört med 2014. På grund av ökad beläggning hos våra största kunder, vilket bland annat ökat användning och produktion av varmvatten, har minskningen inte varit lika stor som vi räknat med.

Vattenanvändning*, l/kvm



Användning av vatten har under året minskat med 1,5 procent jämfört med föregående år. Att vattenanvändningen inte minskat mer beror på ökad beläggning hos våra största kunder. Under sista kvartalet 2015 genomfördes större riktade vattenbesparande åtgärder vid fastigheter som Kriminalvården hyr, något vi ännu inte sett utfallet av.

**Nyckeltal för el, värme och vatten under föregående år är korrigerade efter 2015 års fastighetsbestånd.*

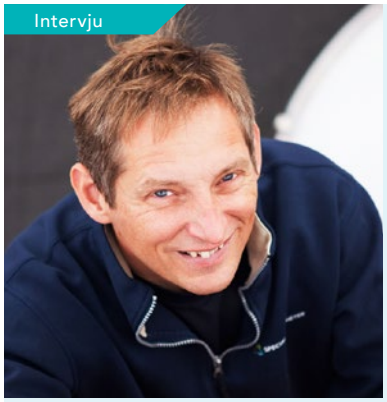
För att leva upp till en hållbar förvaltning räcker det inte att fokusera på energianvändningen, utan vi arbetar löpande med olika hållbarhetsområden. Nedan ges några exempel, men hållbarhet och långsiktighet ska genomsyra hela vår dagliga förvaltning och alla våra beslut.

Vår målsättning är att de material och ämnen vi använder i vår förvaltning ska vara fria från miljö- och hälsofarliga ämnen. Här har vi stöd av en miljödatabas som uppdateras löpande och där vi successivt får hjälp med att fasa ut alla miljö- och hälsofarliga ämnen.

Under 2015 har vi inventerat all köldmedia i våra fastigheter i enlighet med nya F-gasförordningen (EU/517/2014), vilket ger oss en bra statusrapport och ett beslutsunderlag inför kommande prioritering i underhållsplaneringen.

Under året har vi också inlett arbetet med att se över hur vi kan leva upp till vårt mål att hantera biologisk mångfald och ekologisk kompensation, inom Sverige, för den mark som är tagen i anspråk för våra fastigheter.

Intervju



Robert Keskitalo
Specialfastigheter
Driftstekniker

Du var med som medarbetarrepresentant på intressentdialogen kring hållbarhet...

– Ja, det stämmer. Och det var väldigt intressant. Jag tycker att det är ett bra forum när flera intressenter samlas på det här sättet och genomför grupparbeten med diskussioner. Min första tanke var att det var ett internt arrangemang, därför var det extra spännande att det var fler grupper representerade som är viktiga för företaget. Det blev ett bra tillfälle att höra många olika åsikter.

Som driftstekniker, vilken tycker du är den viktigaste hållbarhetsfrågan för företaget?

– För mig handlar hållbarhet om att inte tära på de ändliga resurserna. Vi måste komma bort från de fossila bränslena och istället använda förnyelsebar energi så långt som möjligt. Och sedan handlar det rent generellt om att minska på slit och släng.

Hur arbetar du med hållbarhet i ditt dagliga arbete?

– Specialfastigheter har en hållbarhetspolicy, som tydligt anger vad vi siktar mot. Jag försöker att så långt som möjligt stödja mig mot den i mina dagliga beslut. Det här sker ofta i dialog med kunden. Ett exempel är behandlingshemmet Ekelund, där det går att bereda varmvattnet antingen med oljepanna eller elpatroner. Jag väljer elpatroner eftersom vår policy pekar åt det hållet. Det handlar helt enkelt om att inte bara se frågor i ett kort perspektiv, utan att också tänka långsiktigt och vilka konsekvenser det får.

SPECIALFASTIGHETER

Vår projektverksamhet

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

Specialfastigheter har valt att ha en egen projektenhet, då vi som ägare av ändamålsfastigheter har behov av egen kompetens inom området och projektledning bedrivs från idé till färdigställande. Projektenheten ska på ett affärsmässigt sätt tillfredsställa våra kunders behov av produktion och anpassning av ändamålsenliga och säkra lokaler samt bidra till långsiktig utveckling av hållbara fastigheter. Projektenheten ansvarar för projekt över hela Sverige och har kompetens inom projektledning för ändamålsfastigheter inom offentlig förvaltning med särskilt fokus på säkerhetsfrågor. Specialistkompetens finns dessutom inom bygg, VVS, el, miljö, energi, fastighetsautomation och CAD/BIM.

Hållbar materialanvändning

Specialfastigheter verkar i en materialintensiv bransch. Att ha ett systematiskt arbetssätt för hur vi väljer och använder material är en viktig del av vårt hållbarhetsarbete. I alla ny-, till- och ombyggnadsprojekt dokumenterar vi de material som används i en miljödatabas. Den hjälper oss bland annat att se om materialet innehåller hälso- och miljöfarliga ämnen. Den ger även möjlighet att enkelt få fram information om var material finns i våra byggnader, om det i framtiden skulle ifrågasättas.

Vi styr våra leverantörer genom krav på materialval och på materialdokumentation. Vi ska från år 2016 öka andelen projekt som registreras i vår miljödatabas jämfört med år 2015.

Vi har en dialog med våra kunder om vad som är bra miljömässigt samt tar hänsyn till verksamhetens behov. Detta ger en god kontroll för att innemiljön inte påverkas negativt utifrån valda material.

Vi kontrollerar också att avfallshanteringen sker utifrån de krav som ställs på oss.

Miljöcertifierade fastigheter

Specialfastigheter arbetar aktivt med att skapa ett hållbart fastighetsbestånd. Ett led i detta är att miljöcertifiera våra byggnader utifrån energi, inomhusmiljö och material. Då våra fastigheter har höga säkerhetskrav innebär det svårigheter för oss att slutföra sista steget i en certifiering eftersom det krävs en granskning av en utomstående part och vi av säkerhetsskäl inte kan ge tillträde till all information om våra fastigheter. Därför har vi valt att arbeta utifrån att våra fastigheter ska vara certifierbara, och eventuell certifiering bestäms från fall till fall. Det innebär att vi arbetar med certifieringssystemet Miljöbyggnad vid ny- och ombyggnation som om fastigheten skulle certifieras, men vi fullföljer inte det sista steget för att få en oberoende parts granskning. Specialfastigheter har än så länge inte några certifierade byggnader enligt Miljöbyggnad.

Vi kommer från och med 2016 följa upp och säkerställa att det finns ett miljöprogram som hanterar indikatorerna i Miljöbyggnad samt vilka indikatorer som är aktuella för projektet. I ett projekt ska det alltid ingå indikatorer för material och energi, oavsett projektstorlek. Vi har även specifika mål för avfallshanteringen i projekt. Specialfastigheter har som mål att uppnå nivån Miljöbyggnad Guld för nybyggnationer och Miljöbyggnad Silver för befintliga byggnader och ombyggnationer. På materialsidan har vi högre krav än Miljöbyggnad och dokumenterar även el-, ventilation-, rör- och styrsystem på komponentnivå.

Projekt under 2015

Antalet pågående investeringsprojekt var vid årets slut 65 (44). Total investeringsvolym för pågående projekt har beräknats till 1 219 (584) Mkr, varav 519 Mkr har upparbetats per 2015-12-31.

Av de 65 pågående projekten har tio en beräknad investering som överstiger 20 Mkr och motsvarar tillsammans cirka 83 procent av den pågående investeringsvolymen. Dessa redovisas på sidan 33.

Affärsområde Kriminalvård

- På fastigheten Kronoberg i Stockholm startades under 2012 ett större projekt för verksamhetsanpassning och renovering av häktesdelen. Projektet kommer att pågå till år 2017.
- På fastigheterna häktet Huddinge samt anstalten Asptuna har större om- och tillbyggnadsprojekt avslutats under året.
- På tio anstalter har säkerhetshöjande åtgärder påbörjats och kommer att slutföras under 2016.

Affärsområde Försvar och rättsväsende

- Ett stort nyproduktionsprojekt har under året startat i Lund för ny tingsrätt åt Domstolsverket. Projektet omfattar ca 10 560 kvm och kommer att vara färdigställt under 2017.
- Ett större om- och tillbyggnadsprojekt på fastigheten Försvarshögkvarteret i Stockholm har avslutats under året.

Affärsområde Institutionsvård och övriga specialverksamheter

- Flera större om- och tillbyggnadsprojekt pågår för SiS på fastigheterna Hornö, Råby, Älvgården, Brättegården samt Bärby. Dessa om- och tillbyggnader beräknas pågå till och med 2016.
- Ett om- och tillbyggnadsprojekt har startats i Ljungaskog med en tillkommande LOA på 260 kvm. Det beräknas stå klart under 2017.

Specialfastigheters pågående projekt
> 20 Mkr per 31 december 2015

Häktet Kronoberg

Fastighetsnamn Kronoberg 18
Kund Kriminalvården
Projektbeskrivning
Renovering och verksamhets-anpassning av häktet Kronoberg
Tillkommande yta, LOA/kvm 563

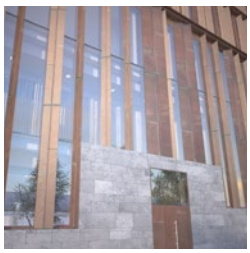


Bild: FOJAB arkitekter

Ny tingsrätt i Lund

Fastighetsnamn Kristallen 1
Kund Domstolsverket
Projektbeskrivning
Byggnation av ny tingsrätt
Tillkommande yta, LOA/kvm
10 560

Kriminalvårdsanstalten Haparanda

Fastighetsnamn Bojan 2
Kund Kriminalvården
Projektbeskrivning
Säkerhetshöjande åtgärder
Tillkommande yta, LOA/kvm 0

Institutionen Bärby

Fastighetsnamn Funbo-Broby 1:3
Kund SiS
Projektbeskrivning Om- och ny-byggnad av boendeavdelningar, administration och gemensamma ytor
Tillkommande yta, LOA/kvm 1 885

Institutionen Hornö

Fastighetsnamn Hornö 1:8
Kund SiS
Projektbeskrivning
Rivning och nybyggnation av verksamhetsanpassade lokaler.
Tillkommande yta, LOA/kvm
1 525

Institutionen Råby

Fastighetsnamn Stora Råby 32:21
Kund SiS
Projektbeskrivning
Om- och tillbyggnad av boendeavdelning samt gemensamma utrymmen.
Tillkommande yta, LOA/kvm 580

Institutionen Älvgården

Fastighetsnamn Ytternora 2:7
Kund SiS
Projektbeskrivning Om- och tillbyggnad av boendeavdelningar och gemensamma utrymmen samt nybyggnation av idrottslokal.
Tillkommande yta, LOA/kvm 887

Institutionen Ljungaskog

Fastighetsnamn Ljungaskog 15:28
Kund SiS
Projektbeskrivning
Om- och tillbyggnad av boende- och utbildningslokaler samt nybyggnation av idrottslokal.
Tillkommande yta, LOA/kvm 260

Sameskolan Kiruna

Fastighetsnamn Älgen 1
Kund Sameskolan
Projektbeskrivning Om- och tillbyggnad av skollokaler.
Tillkommande yta, LOA/kvm 410

Institutionen Brättegården

Fastighetsnamn Brätte 1:2
Kund SiS
Projektbeskrivning Ombyggnad av boendeavdelningar och gemensamma utrymmen.
Tillkommande yta, LOA/kvm 0

Pågående investeringsprojekt
per 31 december 2015

Investeringsvolym, Mkr	Beräknad
Investeringsprojekt > 20 Mkr	1 008
Investeringsprojekt < 20 Mkr	211
Total investeringsvolym pågående projekt, Mkr	**1 219**

Tillkommande LOA/kvm	
Investeringsprojekt > 20 Mkr	16 670
Investeringsprojekt < 20 Mkr	1 907
Total tillkommande LOA/kvm pågående projekt	**18 577**

Investeringsvolym pågående projekt 2015-12-31

Affärsområde Kriminalvård, Mkr	Affärsområde Försvar och rättsväsende, Mkr	Affärsområde Institutionsvård och övriga special-verksamheter, Mkr	Totalt, Mkr
350	475	394	1 219
241 Mkr år 2014	**47 Mkr år 2014**	**296 Mkr år 2014**	**584 Mkr år 2014**

En hållbar leveranskedja

Specialfastigheters leverantörer är en förlängning av vår egen verksamhet. Kostnadseffektiva och hållbara leveranskedjor är därför nyckelfaktorer i vår framtida utveckling.

Vi anlitar idag cirka 1 500 leverantörer främst inom byggentreprenad, specialistkompetens och energi. Antalet underleverantörer är svårt att uppskatta eftersom det varierar för olika leverantörer och förändras över tid. Våra leverantörer har huvudsakligen sin hemvist i Sverige och inköpen uppgår årligen till 1–1,5 miljarder kronor. Specialfastigheter följer Lagen om offentlig upphandling (LOU 2007:1091), vilket garanterar att våra inköp konkurrensutsätts.

Effektiv inköpsprocess

Vår organisation för inköp har tydliga roller och ansvar, där upphandlingar och avtal görs centralt och avrop sker lokalt mot fastigheten eller i projekt. Vi har elektroniskt systemstöd för samtliga delar av processen – från upphandling och förfrågningar till avrop och faktura – vilket ger en effektiv hantering och goda möjligheter till uppföljning. Avtalstroheten uppgick i Q4 2015 till 88 procent räknat i transaktioner och 90 procent räknat i värde. Avtalstrohet är ett bra mått på hur väl våra krav på bland annat effektivitet, säkerhet och kvalitet får genomslag i våra köp, och är en trovärdighetsfråga mot våra avtalsleverantörer. Läs mer på sid 52.

Vår geografiska spridning i förvaltning och projekt innebär att många medarbetare agerar beställare med affärsrelationer på olika nivåer. För att öka medvetenheten och förståelsen för frågor kring leveranskedjan genomför vi kontinuerligt utbildningar med fokus på beställarrollens ansvar och innehåll samt frågor rörande affärsetik och korruption.

Att våra leverantörer delar våra värderingar är viktigt för oss och en förutsättning för ett långsiktigt samarbete. Specialfastigheter har därför en ansvarskod för leverantörer som ska ses som en övergripande riktlinje för vår framtida affärsrelation. Med den som utgångspunkt vill vi tillsammans med våra leverantörer uppnå långsiktiga och hållbara lösningar genom hela vår leveranskedja.

Utöver generella och produktspecifika krav gällande framför allt ekonomi, miljö och säkerhet som ställs vid tecknandet av nya centrala avtal, är undertecknandet av vår ansvarskod obligatoriskt. Genom att acceptera ansvarskoden åtar sig leverantören att arbeta proaktivt för att möta våra krav inom sin egen verksamhet och för alla underleverantörer i vår gemensamma leveranskedja.

Specialfastigheters ansvarskod

Vår ansvarskod bygger på FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna, FN:s Global Compact, och ILO:s kärnkonventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Ansvarskoden täcker följande områden:

- Lagar och förordningar
- Informationshantering
- Fackföreningsfrihet
- Arbetstid
- Barnarbete
- Miljö
- Affärsetik
- Diskriminering och trakasserier
- Lön
- Tvångsarbete
- Säker arbetsmiljö
- Whistleblowersystem
- Efterlevnad av ansvarskoden

Vi följer våra avtal

Avtalstrohet mäts både som andel av totalt antal transaktioner och som andel av totalt inköpsvärde, utifrån avrop från centralt tecknade avtal. Mätningar sker varje kvartal. Under 2015 sattes målet för kvartal fyra men från och med 2016 kommer målet att mätas som ett snitt över året.

Kontroll och uppföljning av leverantörer

Kontroll och uppföljning

Vi har en dokumenterad process för att kontrollera och följa upp våra leverantörer och avtal. Efter en initial kvalificering och registrering bedöms de under leveransen utifrån givna kriterier – kvalitet, leveransprecision och kommunikation. Under 2015 har vi genomfört fyra revisioner med inriktning på miljökrav samt tagit fram och skickat ut en enkät för självskattning med fokus på etiska och sociala krav till samtliga leverantörer som accepterat vår ansvarskod. Enkäten som är baserad på vår ansvarskod kommer fortsättningsvis, vid sidan av ansvarskoden, utgöra standard vid tecknandet av nya avtal och ligga till grund för utvärdering och utveckling av arbetet med hållbarhet i leveranskedjan.

Vi ser kontinuerligt över vårt arbete med att följa upp och utveckla våra leverantörer. Under 2016 kommer vi att lägga fokus på revisioner avseende miljökrav samt bearbeta resultatet av våra leverantörers självskattningar.

Snabbfakta kontroll och uppföljning

	2013	2014	2015
Antal utförda revisioner avseende miljökrav	0	0	4
Andel nya leverantörer som accepterat vår ansvarskod	10 %	42 %	57 %
Andel nya leverantörer som varit föremål för självskattning*	8 %	42 %	52 %

** Samtliga självskattningsenkäter har skickats ut 2015. Cirka 70-80 procent av de nya leverantörerna bör omfattas av en fullvärdig kontroll. Övriga avtal är av så ringa värde och risk att en kontroll inte är motiverad.*

Intervju

Karin Alvarsson
WSP
Projekteringsledare och projektledare i husbyggnadsprojekt

Du var med på vår intressentdialog. Hur upplevde du den?

– Spontant måste jag säga att det var jättebra planerat. Vi blev indelade i flera grupper, utifrån våra roller. På så sätt fick vi diskutera med utgångspunkt från vår egen kunskap, och också höra andra synvinklar. Det var oerhört värdefullt att vara med och ta del av en arbetsprocess, att höra hur beställarorganisationer kan tänka kring hållbarhet.

– Specialfastigheter visar verkligen att man tar de här frågorna på allvar och jag önskar att fler beställare skulle följa efter. Det var en dag som gav mig lika mycket, som jag gav beställaren.

Vad innebär hållbarhet för dig?

– I grund och botten handlar det om att mänskligheten ska hitta ett sätt för överlevnad på den här planeten som inbegriper alla arters överlevnad. För vi är alla mer eller mindre beroende av varandra.

– I mitt arbete är just hållbarhet extra påtagligt nu, eftersom jag driver ett internt utvecklingsprojekt kring detta på WSP.

Vilken är den viktigaste hållbarhetsfrågan för Specialfastigheter?

– Även om jag själv brinner för ekologiska frågor, så svarar jag social hållbarhet. Det är både viktigt och stort, speciellt med tanke på den verksamhet som Specialfastigheters hyresgäster bedriver.

– Vi på WSP vill vara en stark samarbetspartner till Specialfastigheter inom alla hållbarhetsaspekter. Och redan idag är vi involverade i ett flertal spännande projekt.

En aktiv finansförvaltning

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

Året som gått

Riksbanken sänkte i början av året reporäntan till en minusränta och har sedan fortsatt sänkningen så att den i december 2015 var - 0,35 procent. Riksbanken köpte också statsobligationer i syfte att pressa ner marknadsräntorna. Även Europeiska Centralbanken har fört en expansiv penningpolitik, medan den amerikanska centralbanken i december höjde sin styrränta för första gången på nio år.

Kreditspreaden, uttryckt som skillnaden mellan femårig stats- och bostadsobligation, har stigit från 0,5 procent i början av året till 0,8 procent vid årets slut.

Specialfastigheter har ökat sin upplåning under 2015. Detta utifrån bolagsstämmans beslut om att minska andelen eget kapital utifrån ägarens mål att anpassa kapitalstrukturen till vårt soliditetsmål.

För Specialfastigheter har emissionsnivån på företagsobligationer ökat från drygt 7,5 miljarder kronor till drygt 8,3 miljarder kronor under 2015.

På företagscertifikatsmarknaden har emissionsvolymen ökat från drygt 0,8 till 2,8 miljarder kronor.

Under året har vi placerat 500 Mkr i fyra svenska säkerställda bostadsobligationer och använt dessa som säkerhet för banklån på repomarknaden. Detta har gett oss möjlighet till snabbare upplåning på kortare löptider.

Eftersom vi har ökat upplåningen på den korta kapitalmarknaden har kapitalbindningstiden blivit kortare. Räntebindningstiden har minskats för att dra nytta av den låga korta räntenivån.

Finansnettot uppgick till -226 Mkr, jämfört med -282 Mkr för år 2014. Den positiva förändringen beror till största del på den successivt sjunkande marknadsräntan.

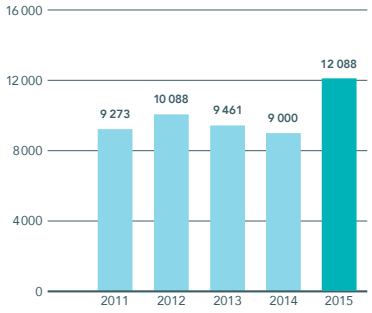
Värdeförändringar i derivatinstrument uppgick till 45 (26) Mkr. Ökat värde beror till största del på att kronan har blivit svagare, vilket ger en positiv effekt på valutaderivat.

Utsikter för 2016

Riksbanken bedömer att den kommer att hålla en expansiv penningpolitik under hela året tills inflationen stabiliseras. Först i början av 2017 tros reporäntan höjas. Den långa räntan hålls tillbaka genom den expansiva penningpolitiken men kan komma att stiga i slutet av året. ►

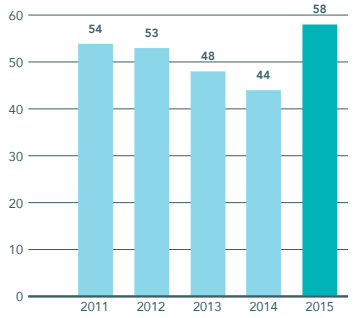
”Specialfastigheter har en mycket stabil finansiell situation”

Räntebärande skulder, Mkr



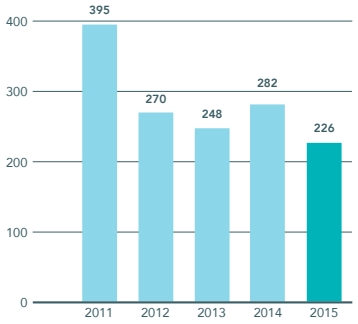
Specialfastigheter har ökat sin upplåning under 2015. Detta utifrån styrelsens beslut om att minska andelen eget kapital utifrån ägarens mål att anpassa kapitalstrukturen till vårt soliditetsmål.

Belåningsgrad, %



Som en följd av ökad upplåning ökar belåningsgraden.

Finansnettots utveckling, Mkr
Exklusive värdeförändringar i finansiella derivat



Trots ökad upplåning är finansnettot lägre då vi gynnats av det positiva ränteläget.

Specialfastigheters finansverksamhet

Utvecklingen på de finansiella marknaderna har betydelse för verksamheten och 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 policyn
- Säkerställa riskhanteringen genom kontroll och rapportering

Certifikatsprogram

Bolaget har sedan 1999 ett företagscertifikatsprogram på den svenska marknaden med en ram på 4 miljarder kronor. Per 2015-12-31 var programmet utnyttjat med 2,8 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 drygt 8,3 miljarder kronor utnyttjat. Utöver den svenska marknaden har Specialfastigheter en utestående obligation på den schweiziska marknaden på 50 miljoner schweizerfranc, motsvarande 357 Mkr.

Vi minskar finansieringsrisken genom att sprida kapitalbindningen på olika år och genom kreditlöften, som täcker närmaste årens förfall av certifikat och obligationer. Volymen för kreditlöftena är oförändrad mot föregående år.

Covenanter och ägarklausul

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

Pantbrev

Inga pantbrev är ställda som säkerhet för några skuldförbindelser.

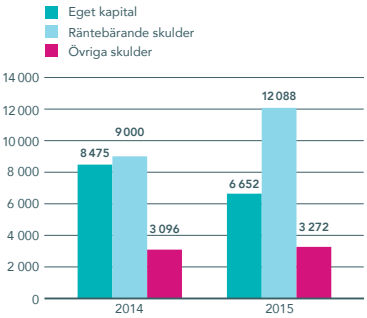
Nyckeltal

	2011	2012	2013	2014	2015
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	4,7	5,5	4,9	5,8
Räntebärande skuld, Mkr	9 273	10 088	9 461	9 000	12 088
Räntebindning 31/12, år	3,4	2,9	2,1	2,6	1,9
Kapitalbindning 31/12, år	3,7	3,8	3,2	3,7	3,4

Lånefacilitet och rating

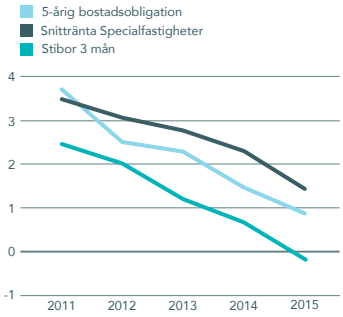
Lånefacilitet	Rating	Ram	Utnyttjat	Finansiella åtaganden
Checkkredit	-	1 000	339	Ägarklausul
Kreditlöfte	-	1 500	0	Ägarklausul
Kreditlöfte	-	1 500	0	Ägarklausul
Kreditlöfte	-	250	0	Ägarklausul
Företagscertifikat	A-1/K1	4 000	2 830	Ägarklausul
MTN	AA+	13 000	8 275	Ägarklausul
PP	AA+	559	559	Ägarklausul
Placeringar i bostadsobligationer	AAA+	500	-	-
Totalt		**22 309**	**12 003**	

Kapitalstruktur, Mkr



För att uppnå ägarens mål för kapitalstrukturen gjordes en extra utdelning 2015, vilket gav en soliditet på 30,2 procent mot 41,2 procent för 2014.

Ränteutveckling, %



Obligationsemissioner under 2015

Belopp	Löptid
300 Mkr	2,5 år
300 Mkr	3 år
150 Mkr	3,5 år
300 Mkr	4,2 år
200 Mkr	5 år
500 Mkr	7,4 år

Intervju

Mats Olausson
SEB Merchant Banking
Senior Advisor
Climate & Sustainable
Financial Solutions

Mats, du arbetar i finansbranschen. Hur ser ni på hållbarhetsfrågor?

– Det råder inget tvivel om att hållbarhetsfrågornas betydelse blir allt större – även för finansiärer. Kreditgivarnas kunder och ägare, liksom enskilda organisationer, ställer alltmer frågor om vad som finansieras. Ett första steg för att fatta kloka beslut är att hålla sig välinformerad. Vi och andra banker lär oss successivt att ställa de rätta frågorna och att hantera svaren.

– Framsynta företag och organisationer har integrerat hållbarhet som en naturlig del av sina strategier och inser att det är en förutsättning i en långsiktigt framgångsrik affärsmodell.

Vad innebär hållbarhet för dig personligen?

– Hållbarhet handlar om att tänka och agera långsiktigt och holistiskt, med hänsyn till såväl ekonomiska som sociala och miljömässiga aspekter. Idag finns en ökande insikt om att agera hållbart för vår egen skull, inte bara för att framstå som ”goda samhällsmedborgare”.

Du var en av deltagarna på Specialfastigheters intressentdialog...

– Det stämmer! På enheten Climate & Sustainable Financial Solutions arbetar vi företrädesvis med gröna obligationer. Med tanke på Specialfastigheters profil tror vi att gröna obligationer kan vara en lämplig finansieringsform för företaget. Intressentdialogen var därför ett utmärkt tillfälle för mig att lära mig mer om Specialfastigheters hållbarhetsarbete inför en sådan eventuell process. Förhoppningsvis kunde jag även bidra, genom att dela med mig av våra erfarenheter från arbetet med en lång rad internationella och nationella aktörer inom hållbarhetsområdet.

– Intressentdialogen var synnerligen väl förberedd och genomförd. Jag upplevde ett stort engagemang och gemensamt intresse bland deltagarna från Specialfastigheters olika intressentgrupper.

Ansvar för miljö och klimat

Våra fastigheter och vår verksamhet påverkar miljön under hela sin livscykel, från program och byggande till förvaltning, ombyggnad och rivning. Vi tänker långsiktigt i alla delar av vår verksamhet och strävar efter att vara ett klimatsmart fastighetsbolag med hållbar konsumtion och produktion. Det inkluderar hållbar energi och hållbar utveckling i samklang med jordens ekosystem.

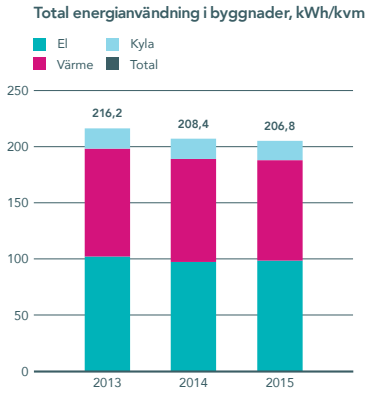
Energi- och miljöstrategiska mål
Vårt energi- och miljöarbete grundar sig på FN:s hållbara utvecklingsmål och de nationella miljökvalitetsmålen. Med utgångspunkt i dessa har vi tagit fram energi- och miljöstrategiska mål samt en handlingsplan för att hantera vårt arbete, både på kort och lång sikt.

Energibesparande åtgärder
Energianvändningen i våra fastigheter är ett av de områden där vi har en stor miljöpåverkan. Många av våra kunder bedriver verksamhet dygnet runt och det påverkar användningen av energi i fastigheterna. I år har beläggningen ökat hos våra största kunder vilket påverkar förbrukningen av varmvatten. Utökad produktion i verkstäder och programhus inverkar också på elanvändningen. Detta är en anledning till att vi inte har minskat energianvändningen i den omfattning som vi räknat med. Den faktiska energianvändningen av fastighetsel, verksamhetsel, värme, komfortkyla och varmvatten under 2015 uppgick till 206 kWh/kvm. För att minska energianvändningen i våra fastigheter har vi bland annat installerat nya ventilationsaggregat med roterande återvinning och smart styrning. Vi har också gjort riktade insatser där vi isolerat vindar. Vi har även ersatt uttjänt belysningsarmatur med LED-belysning. Våra kunniga medarbetare jobbar kontinuerligt med att optimera driften av våra tekniska system i fastigheten. Tillsammans med våra kunder tar vi fram handlingsplaner för bland annat energieffektivisering.

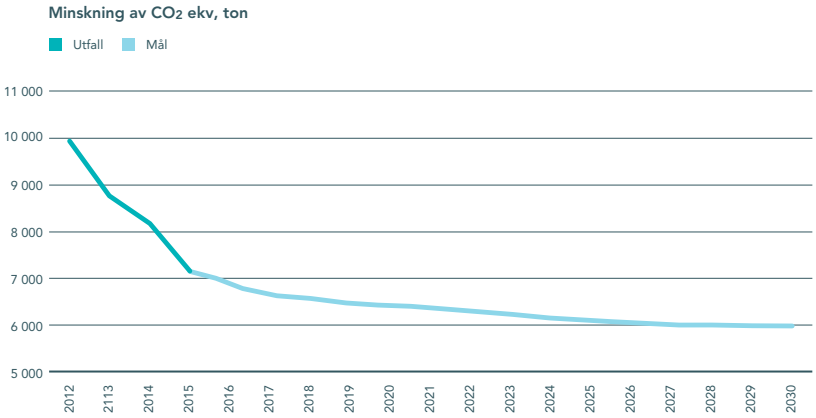
Minskade utsläpp
Vi har under året minskat koldioxidutsläppen med 11,2 procent, vilket är bättre än planerat för att nå vårt långsiktiga mål, som är en minskning med 40 procent till år 2030, med basår 2012. Den främsta anledningen är att utsläppen från icke förnybara bränslen har minskat under året. Vi har ersatt fossila uppvärmningssystem med fjärrvärme och värmepumpar. För elanvändningen i våra fastigheter har vi under året använt oss av ursprungsmärkt vattenkraft.

Vårt mål är att minska den totala mängden köldmedia i vårt fastighetsbestånd. Starka växthusgaser som HCFC har fasats ut sedan 2013 och nu arbetar vi med att minska antalet kg HFC. Under 2015 har vi minskat mängden HFC med 383,1 kg, dels genom konverteringar till bättre köldmedier och dels genom avyttringar av fastigheter samt att våra kunder har tagit över anläggningar som vi tidigare hanterat åt dem. Informationen om våra köldmediemängder sammanställs från våra årskontrollrapporter.

Solenergi
Med goda erfarenheter från vår solcellsanläggning vid Norrtäljeanstalten,



Nyckeltal för el, värme och kyla under redovisad period är korrigerade efter 2015 års fastighetsbestånd.



Vårt mål är att minska koldioxidutsläppen med 40 procent från 2012 till 2030.

utreder vi möjligheterna för ytterligare solcellsetableringar. Ett konkret exempel är den nya tingsrätten som uppförs i Lund.

Förorenad mark

Perfluorerade ämnen som PFOS och PFOA har alltmer kommit i fokus när det gäller förorenad mark och förorenat vatten. Det pågår, såväl i samhället i stort som hos Specialfastigheter, ett stort utredningsarbete gällande hur allvarlig miljöskada som kan ha skett på grund av tidigare användning av dessa kemikalier. På de markområden där kunderna genomfört brandövningar med brandskum innehållande PFOS och PFOA innan ämnet förbjöds 2011, har vi noterat förhöjda värden och vi undersöker möjligheterna till sanering. Även om det är kundens ansvar så måste vi som fastighetsägare vara delaktiga och se till att åtgärder vidtas. Under 2015 har vi fortsatt vår kartläggning av PFOS och PFOA på våra fastigheter för att säkerställa att vi hanterar detta så effektivt som möjligt. Detta gör vi tillsammans med vår kund och de myndigheter som är inblandade.

Konsekvenser av klimatförändringar

Vi står inför stora klimatförändringar. Hur stora de blir beror på hur vi globalt lyckas med omställningen till minskade utsläpp av växthusgaser. Vi har påbörjat ett analysarbete för att identifiera konsekvenserna för våra fastigheter vid exempelvis ökande vattennivåer eller olika typer av extrema väderförhållanden. Vi behöver utreda detta tekniskt, ekonomiskt och hur det påverkar vår egen och våra kunders verksamhet. Hittills har vi identifierat två fastigheter som skulle kunna skadas av extrema väderförhållanden. Förebyggande åtgärder kan vara redundans för el, värme och kyla men också omfatta byggnadernas klimat- och fuktskydd.

Målbild till 2030

Hållbar konsumtion och produktion

- Våra byggnader ska vara certifierbara i ett miljöklassningssystem.
- En digital innehållsförteckning med information om de material och ämnen som finns i mark samt byggnader ska finnas för alla fastigheter.
- Alla material och ämnen i våra byggnader, och som vi använder i vår fastighetsförvaltning, ska ha en låg miljöbelastning och vara fria från miljö- och hälsofarliga ämnen.
- Byggnadsprodukter ska i möjligaste mån bestå av återvunnen råvara/material så att deponi av avfall minimeras.
- Avfall som uppkommer i vår verksamhet ska i första hand återanvändas eller återvinnas.
- Gröna hyresavtal ska vara integrerade i våra befintliga hyresavtal, så att vi tillsammans med våra kunder minimerar miljöbelastningen.

Hållbar användning av energi

- Vi ska effektivisera energianvändningen genom att jobba med ny teknik och drift-optimera de befintliga systemen i våra fastigheter.
- Energin som används ska vara producerad av förnybara energikällor.
- Specialfastigheters fordonspark ska vara fossilfri.

Hållbara ekosystem och biologisk mångfald

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

Kompetensförsörjning med fokus på mångfald och jämställdhet

Genom att arbeta aktivt med kompetensförsörjning säkerställer vi Specialfastigheters affärsmässiga och organisatoriska förmåga. Ett väl fungerande ledarskap och kompetenta medarbetare med god hälsa är förutsättningar för att vi ska klara vårt uppdrag och nå våra mål. För att garantera att vi har rätt kompetens nu och i framtiden måste vi självklart vara en attraktiv arbetsgivare. Vi ska till exempel erbjuda en arbetsplats som främjar mångfald och jämställdhet – områden som vi arbetar målmedvetet med.

En attraktiv arbetsgivare

Under det gångna året har vi haft ett antal pensionsavgångar, ersättningsrekryteringar och nyanställningar. Konkurrensen om arbetskraften inom vår bransch blir allt hårdare, och för att kunna säkerställa vår kompetensförsörjning är det viktigt att vi ses som en attraktiv arbetsgivare. För att bibehålla ett starkt arbetsgivarvarumärke arbetar vi strategiskt med Employer Branding. På så vis kan vi bli mer kända som arbetsgivare, och våra möjligheter att rekrytera medarbetare med rätt kompetens ökar. Vid rekrytering har vi alltid fokus på att tillvarata kompetens och erfarenhet från hela samhället. Vi främjar därmed mångfald och jämställdhet inom företaget. Tillsammans har våra medarbetare bidragit till framtagandet av ett starkt Employer Value Proposition (EVP). Vårt EVP beskriver vad vi kan erbjuda nya och befintliga medarbetare och bidrar till vår attraktionskraft som arbetsgivare.

Mångfald och jämställdhet

För oss och våra ägare är mångfald och jämställdhet centrala frågor som alla inom företaget ska ta ansvar för, varje dag. Specialfastigheters arbete med mångfald och jämställdhet syftar till att skapa lika rättigheter och möjligheter för alla medarbetare och inom alla våra olika yrkesområden. Vi anser att det gynnar oss som bolag att aktivt jobba med de här frågorna eftersom det bidrar till ökad konkurrenskraft och lönsamhet. Genom aktivt och medvetet arbete har vi kommit långt i vårt jämställdhetsarbete och andelen kvinnor i företaget ökar stadigt, både totalt och på chefsnivå. I linje med vår affärsplan samt mångfalds- och jämställdhetsplan har vi uppnått målet att öka andelen kvinnliga ledare till minst 22 procent och vid utgången av 2015 var 32 (21) procent av cheferna kvinnor. I styrelsen var 55 (55) procent kvinnor, i ledningen 63 (29) procent och totalt var det 30 (28) procent kvinnor i företaget vid årets slut.

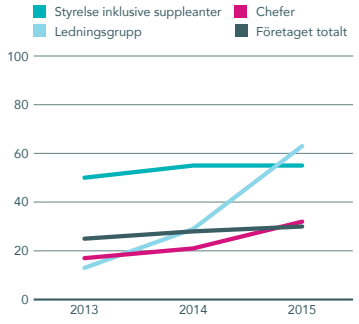
Under året har vi också arbetat med att öka medvetenheten och kompetensen

En värd full av möjligheter

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

Specialfastigheters EVP

Andelen kvinnor på olika nivåer inom företaget, %



”Vi arbetar kontinuerligt med kompetens-utveckling”

”Vid rekrytering har vi alltid fokus på att tillvarata kompetens och erfarenhet från hela samhället”

Christina Burlin
HR-chef

hos alla chefer och medarbetare vad gäller mångfald. Temat för vår årliga konferens med samtliga medarbetare var ”Mångfald och jämställdhet”. Under dessa två dagar hade vi flera pass kring ämnet och en extern föreläsare gav på ett intressant sätt sin syn på mångfald. Utöver detta har vi reviderat vår mångfalds- och jämställdhetsplan, och från och med 2015 mäter vi andelen medarbetare som har utländsk bakgrund (det vill säga är födda utomlands eller har två utrikes födda föräldrar). 2015 hade 8 procent av våra medarbetare utländsk bakgrund, en andel vi har för avsikt att höja under 2016 med hjälp av ökad medvetenhet och målmedveten rekrytering.

Kompetensförsörjning

Specialfastigheter är en förändringsbenägen organisation vilket ställer höga krav på ledarskapet. Därför har alla våra ledare genomgått ett skräddarsytt ledarskapsprogram. Ämnen som har behandlats är bland annat ledarnas agerande i organisationen, ledarskap på distans, företagskulturen, förändringsarbeten samt mångfald och jämställdhet. I kombination med personlig utveckling har det här lett till att ledarna skapat en gemensam verktygslåda för kommunikation. Ledarprogrammet, som avslutades hösten 2015, har varit mycket givande och uppskattat bland deltagarna.

Under 2016 kommer vi att flytta kompetensutvecklingens fokus till medarbetarskapet men även fortsätta utveckla ledarskapet. För att möta kundernas krav och uppnå våra mål arbetar vi kontinuerligt med kompetensutveckling inom alla delar av organisationen – samtliga medarbetare har lika rättigheter till utbildning, befordran och utveckling. Vi är positivt inställda till utveckling som behövs för arbetsuppgifterna och som bidrar till ökade prestationer och en lärande organisation. Något som bidrar ytterligare till en sådan utveckling är vårt samarbete med studenter i form av praktik och examensarbeten. Under året har vi tagit emot 7 (7) praktikanter.

En hälsofrämjande arbetsplats

För oss betyder hälsofrämjande arbete att vi jobbar med helheten, vilket bland annat inkluderar friskvård, ledarskap, medarbetarskap och kompetensutveckling. Vi arbetar förebyggande för att främja god hälsa, och sjukfrånvaron på företaget har varit låg under en längre tid. Läs mer om detta i not 7 på sidan 82. Hur arbetsmiljön hos oss upplevs av medarbetarna ska inte påverkas av någon av de sju lagstadgade diskrimineringsgrunderna såsom exempelvis kön eller etnisk tillhörighet. Alla ska ha samma möjligheter att trivas och arbeta i en säker miljö. Det är viktigt att våra medarbetare får utöva inflytande på det egna arbetet och på företagets verksamhet, både individuellt och genom samverkan. Med hjälp av ett systematiskt arbetsmiljöarbete ▸

säkerställer vi en god arbetsmiljö, såväl psykosocialt som fysiskt.

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

Specialfastigheter accepterar inte mutor eller andra korrupta affärsmetoder i någon form. Därför har vi sedan hösten 2013 en extern whistleblowerfunktion för anonym rapportering av misstänkta fall. Under 2013 och 2014 rapporterades inga misstankar om mutor eller korruption. Under 2015 rapporterades två fall av misstänkta oegentligheter. Rapporterade fall har utretts men någon oegentlighet har inte kunnat påvisas.

”För mig som relativt nyanställd var det spännande att få vara med och påverka och visa engagemang”

Annica Blomqvist
projektledare

Intervju

Annica Blomqvist
Specialfastigheter
Projektledare

Vad betyder hållbarhet för dig?
– Att vi tänker på jordens och kommande generationers fortlevnad och att de resurser som finns måste användas med största försiktighet.

Hur upplevde du Specialfastigheters intressentdialog?
– För mig som relativt nyanställd var det spännande att få vara med och påverka och visa engagemang. Samtidigt var det intressant att få se hur andra intressentgrupper tänker och vad som är viktigt utifrån deras synvinkel. Dialogen gav mig bra verktyg som jag kan ha stor användning för i mitt fortsatta arbete inom de projekt jag ansvarar för.

Vilken är den viktigaste hållbarhetsfrågan för företaget?
– Alla delar som ingick i intressentdialogen är viktiga och inom många områden är vi redan långt framme. Säkerhet och miljöområdet har hög prioritet. När det gäller social hållbarhet är mångfald en viktig, men samtidigt självklar fråga. Här gäller det att hitta vägar som ytterligare integrerar mångfald i vår verksamhet. Det var bra att ämnet fick ta så stor plats under intressentdialogen, för det fick troligtvis många av oss att fundera ett steg till.

På Specialdagarna hade ni tema mångfald – kan du säga några ord om det?
– För egen del är mångfald något som aldrig varit något konstigt, utan mer en självklarhet i de företag jag varit anställd vid och kanske också därför något jag inte fokuserat så mycket på innan. Jag tycker därför att det är bra att det uppmärksammades och fick ta så stor plats under dagarna. Det var inspirerande och fick troligtvis många (mig inkluderad) att börja fundera på hur vi på bästa sätt kan få in mer mångfald inom Specialfastigheter.

Hur kan Specialfastigheter utveckla sitt hållbarhetsarbete ytterligare?
– Jag tror att vi ibland ska visa framfötterna och satsa på projekt som kanske inte ger den snabba återbetalning vi oftast kräver, men där skattebetalare kan se att vi som statligt bolag tänker på hållbarhet och tar vårt ansvar. Jag tror också att vi som företag måste bli synligare för att locka nya kunder och även nya medarbetare, inte minst utifrån mångfald.

Risker och riskhantering

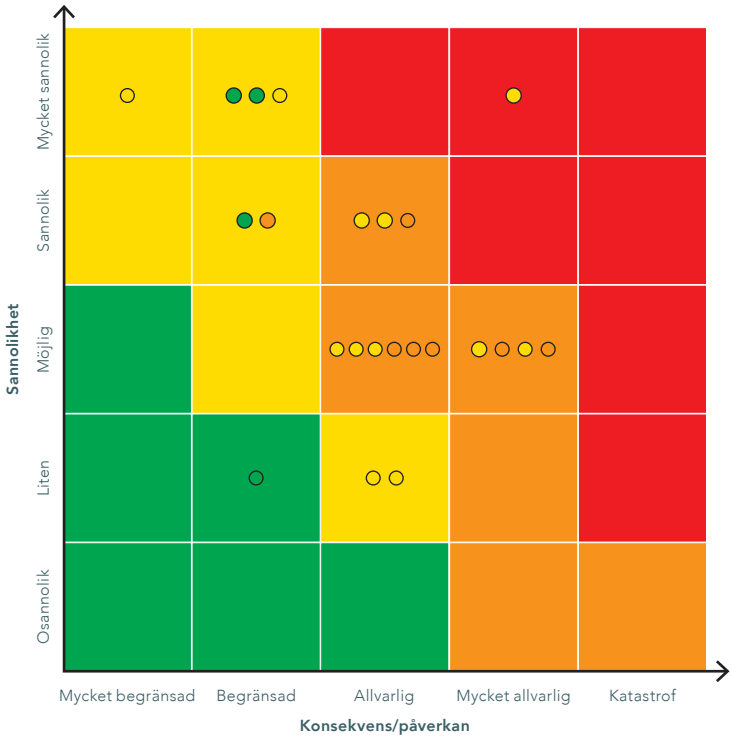
All affärsverksamhet medför risker. De måste identifieras och hanteras så att de inte äventyrar verksamheten. Utöver de affärsmöjligheter som kan finnas i en risk så finns det också hot som, om de inte hanteras korrekt, kan äventyra verksamhetens trovärdighet, konkurrensförmåga och förmåga att uppnå fastställda affärs- och verksamhetsmål.

Vår riskprocess bygger på att vi för varje identifierad risk gör en bedömning av sannolikhet och konsekvens för att få fram en risknivå. Vidare görs en analys av vilken effektivitet vi anser att vi har för att hantera identifierad risk och förslag på åtgärder, tidplan samt ansvarig. Utöver de företagsövergripande riskerna görs särskilda riskanalyser för större projekt, både byggnadsprojekt och administrativa projekt. Företagsövergripande risker följs upp minst två gånger per år vid ledningens genomgång, samt en gång per år i styrelsen.

Vi delar in våra risker i fem riskkategorier: affärsrelaterade, legala, miljörelaterade, operativa samt finansiella. Inom varje riskkategori finns ett antal riskområden för att skapa en större förståelse samt tydligare framhålla våra identifierade affärsrisker.

Vi arbetar aktivt med att förbättra hanteringen av våra risker och vi kan se att effektiviteten har ökat från föregående år, men vi har ambitioner att ytterligare förbättra oss. Vi anser till exempel att vi för risken *förlust av konfidentiell information* bara har en acceptabel hantering på grund av att vi inte är klara med alla planerade aktiviteter. Den enda risken med mycket hög risknivå är *egendomsskador på grund av extrema väderförändringar.* För våra finansiella risker är risknivån mestadels medelhög och vi har en bra eller mycket bra effektivitet i hanteringen.

Övergripande riskfördelning



Risknivå – utifrån sannolikhet och konsekvens

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

Effektivitetsnivå – hur vi hanterar respektive risk

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

Cirklarna i matrisen anger riskerna som beskrivs på sid 47-49. Rutan bakom anger risknivå och färgen i cirkeln anger vår bedömda effektivitetsnivå.

Affärsrelaterade risker

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

		Riskbedömning	
Risk	**Hantering och kontrollmoment**	**Risknivå**	**Effektivitetsnivå**
Marknadsrelaterat			
Förlust av marknadsposition	Vi ser en ökad konkurrens på marknaden för samhällsfastigheter. Våra kunder är i huvudsak statliga verksamheter med höga säkerhetskrav. Vi ska vara bäst på att förse dem med säkra och effektiva lokaler samt god service. Tillsammans med flera av våra kunder sker därför ständigt ett viktigt arbete att hitta goda lokallösningar som ger bästa totaleffektivitet. Under 2016 kommer vi utveckla våra nyckeltal för ökad benchmark.	Hög	Acceptabel
Försämrade verksamhets-förutsättningar	Många av våra kunder är styrda av politiska beslut. Vi för en ständig dialog med våra kunder, följer vad som händer hos vår ägare i olika utredningar och deltar i olika sammanhang där våra kunder finns. I vår affärsplan, som sträcker sig över fem år, gör vi flera känslighetsanalyser med olika scenarier.	Hög	Bra
Ifrågasättande av trovärdighet	Våra värderingar, etikprogram och ansvarskod leder oss i vår vardag. Vi har ett strukturerat inköps-system och vi följer LOU. Vi har ett whistleblower- och ett incidentrapporteringssystem för att kunna fånga upp avvikelser och utifrån det utveckla verksamheten. Vi arbetar aktivt i vår förvaltning med policyer och regelverk och kommer under 2016 särskilt arbeta med att utveckla medarbetarskapet.	Hög	Bra
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 lagregler. I våra fastighetsplaner inkluderas hur vi kan underhålla och modernisera våra lokaler.	Hög	Bra
Projektrelaterat			
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. Produktions-kostnadsrisk begränsas i största möjliga mån avtalsmässigt i förhållande till såväl entreprenör som hyres-gäst. Nära dialog förs i ett tidigt skede mellan projektenheten och inköpsenheten inför upphandling av konsulter och entreprenörer. Projektstyrningen kommer att kvalitetssäkras än mer under 2016.	Hög	Acceptabel
Organisationsrelaterat			
Ledarskapet styr inte mot målen	Vi arbetar ständigt med ledarskapsutveckling. Under 2015 gick samtliga chefer ett skräddarsytt ledarskapsprogram med fokus på att stärka våra chefer att bli bra ledare för att kunna möta både medarbetarnas och kundernas behov.	Hög	Bra
Brist på rätt kompetens idag och i framtiden	För att inte tappa ovärderlig kompetens och erfarenhet planerar vi för ersättningsrekryteringar. 2015 genomfördes ett omfattande ledarskapsprogram. Vi prioriterar även kompetensutveckling för våra medarbetare och kommer under 2016 genomföra en kompetenskartläggning. Vi fortsätter även arbetet med att stärka vårt varumärke genom Employer Branding. Vi utvecklar oss som beställare och köper kompetens som inte är kritisk för kärnverksamheten av externa konsulter och entreprenörer.	Hög	Acceptabel
Trovärdighetsrelaterat			
Korruptionsrisk	Vi har löpande utbildning i syfte att skapa kunskap om och förståelse kring etik för att på så sätt motverka att korruption inträffar. Vi har förbättrat vår uppföljning av leverantörsavtal och våra leverantörer. Vi har även en whistleblowerfunktion.	Hög	Acceptabel
Värderelaterat			
Sjunkande marknadsvärde på fastigheterna	Vi har en stark balansräkning och en hög rating som klarar en marknadsnedgång. För att behålla våra kunder och värdet på våra fastigheter utarbetar vi för varje fastighet en långsiktig förvaltnings- och fastighetsutvecklingsplan som vi löpande följer upp. Planeringen av underhållsåtgärderna och investe-ringarna sker i nära samråd med kunderna. Det är en risk att underhållet blir försämrat om kunderna inte ger oss access till lokalerna för underhållsåtgärder. Vid revidering av vårt ledningssystem för informationssäkerhet föreslogs att vi förbättrar riskanalyser för våra fastigheter, vilket planeras för 2016.	Hög	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	**Hantering och kontrollmoment**	**Risknivå**	**Effektivitetsnivå**
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 prenumererar på laglistor för att hålla oss uppdaterade.	Hög	Acceptabel

Miljörelaterade risker

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

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

Operativa risker

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

		Riskbedömning	
Risk	**Hantering och kontrollmoment**	**Risknivå**	**Effektivitetsnivå**
Arbetsmiljö			
Fysisk och/eller psykosocial skada på medarbetare	Specialfastigheter har ständigt säkerhet för våra kunder och medarbetare i fokus. För att försäkra oss om att våra medarbetare klarar av olika situationer har vi under 2015 utbildat drifttekniker och förvaltare i hantering av hot och våld i arbetslivet och systematiskt brandskyddsarbete. För att försäkra oss om att våra medarbetare som arbetar ensamma kommer hem efter sitt arbete kommer vi att vidareutveckla larmfunktionen kring om någon saknas. Vi ger även medarbetare möjlighet till stöd av väktare om behov skulle uppstå.	Hög	Bra
Informationssäkerhet			
Förlust av konfidentiell information	För att leva upp till kraven på informationssäkerhet som innebär skydd av egna och kunders informationstillgångar, har vi ett ledningssystem, ISO/IEC 27001:2013, för informationssäkerhet. I maj 2015 förnyades vår certifiering. Under 2016 tar vi fram nytt digitalt utbildningsmaterial som kompletteras med vidareutbildning av medarbetarna.	Hög	Acceptabel
Organisatorisk			
Attraherar inte rätt leverantörer	Vi strävar ständigt efter att vara en tydlig kravställare och utveckla en hållbar och effektiv leverans-kedja. Vår inköpsprocess är väl implementerad och följer upp avtalstäckning och avtalstrohet. Under 2015 har vi genomfört ett antal revisioner med inriktning på miljökrav samt skickat ut en enkät för självskattning med fokus på etiska och sociala krav till samtliga leverantörer som accepterat vår ansvarskod. Under 2016 kommer vi att vidareutveckla vår beställarkompetens och kommunikation med leverantörer samt vår ansvarskod.	Medelhög	Bra

Finansiella risker

Specialfastigheter är genom sin verksamhet exponerat för olika slags finansiella risker via exempelvis fluktuationer i vårt resultat och kassaflöde till följd av påverkan av marknadsvärdering, finansiering, räntor, kredit- och motpartsrisk, valutor, kursförlust, elpriser och risker i redovisning, skatter och avgifter.

Vår finanspolicy för hantering av finansiella risker har fastställts av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Den övergripande målsättningen för vår finansfunktion är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på bolagets resultat på grund av marknadsfluktuationer.

		Riskbedömning	
Risk	**Hantering och kontrollmoment**	**Risknivå**	**Effektivitetsnivå**
Avsaknad av finansiering	Finansieringsrisken är en av de viktigaste finansiella riskerna för oss att hantera. Vår målsättning är att säkerställa tillgång till det lånekapital som krävs för att driva vår verksamhet och samtidigt beakta totalkostnaden för den finansiering och de kreditlöften som krävs för uppfyllande av vår finanspolicy. I syfte att begränsa finansieringsrisken ska vi eftersträva krediter med lång löptid och en jämn förfallostruktur av befintliga lån. Ambitionen är även att sprida upplåningen på ett flertal upplåningsmarknader. För att ytterligare begränsa finansieringsrisken finns outnyttjade backupfaciliteter och kontokrediter per 2015-12-31 på 3 911 (4 640) Mkr. Detta belopp täcker upp knappt ett års förfall av utestående företagscertifikat och obligationer. Kapitalbindningstiden 2015-12-31 var 2,6 (3,6) år. Med hänsyn tagen till garanterade outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 3,4 (3,7) år.	Medelhög	Mycket bra
Kursförlust på köpt bostadsobligation	Förändring av marknadsränta, kreditspread och tidfaktor påverkar kursen på bostadsobligationer. För att motverka denna risk har vi upptagit ränteswappar på motsvarande belopp. Dessa ger samma resultateffekt åt andra hållet vilket eliminerar kursvinst/-förlust. Om kursförändringen beror på förändrad kreditspread på bostadsobligationen ger detta ingen resultateffekt på ränteswappen. Då sker resultatförändringen bara på bostadsobligationen. De bostadsobligationer som vi köper har bästa kreditvärdighet och är likvida.	Medelhög	Bra
Kredit- och motpartsrisk	För att minska kreditrisken är placeringar endast tillåtna i värdepapper med hög kreditvärdighet. 2015-12-31 har placeringar gjorts i fyra säkerställda svenska bostadsobligationer på sammanlagt 500 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 120 (108) Mkr per 2015-12-31, vilket motsvarar den sammanlagda fordran på orealiserade derivat med positiva värden. Vi har per 2015-12-31 erhållit 47 (0) i deposition från våra motparter som kan användas om motparten inte kan fullfölja sina åtaganden.	Låg	Mycket bra
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 45 (22) Mkr. Förlust eller vinst är dock orealiserad så länge derivaten inte avslutas i förtid.	Medelhög	Mycket bra
Valutarisker	Enligt vår finanspolicy ska exponeringar kurssäkras om de överstiger motvärdet 5 Mkr. Exponeringar under 5 Mkr kan säkras efter bedömning av riskläge och kostnad för försäkring. Kurssäkringen sker genom användning av finansiella derivat, vilka ska värderas och redovisas till verkligt värde. Effekterna av värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen under "Värdeförändring finansiella instrument orealiserade". Skulden i utländsk valuta omräknas vid bokslutstidpunkten till balansdagens valutakurs och effekten av dessa förändringar redovisas i finansnettot.	Medelhög	Bra
Ränterisk	Utöver *avsaknad av finansiering* utgör ränterisk den viktigaste av de finansiella riskerna. Vår målsättning med ränteriskhanteringen är att erhålla en låg räntekostnad över tid, samtidigt som ränteprofilen anpassas mot underliggande affärsförutsättningar. I syfte att hantera räntekostnaden och 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 via avvikelsemandat kopplat till tidsfickor, som beskriver den procentuella fördelningen av ränteförfallen i förhållande till den totala skuldvolymen.	Medelhög	Mycket bra
Redovisningsrisk	För oss är det viktigt att en korrekt bild visas av vår verksamhet och finansiella ställning. Specialfastigheter har en väl fungerande internkontroll. Vårt ledningssystem hjälper oss att hitta det som styr oss i olika processer. Vi utför årligen flera internrevisioner av olika processer för att säkerställa god internkontroll. Vi har ständig omvärldsbevakning inom de olika regelverken och för att säkerställa en riktig finansiell rapportering följer vi de ändringar och revideringar som sker inom regelverket IFRS. De olika "koder" som arbetas fram för bolagsstyrning har också stor påverkan på Specialfastigheter, då vi som statligt ägt bolag ska vara transparenta och ett föredöme inom många områden.	Medelhög	Bra
Skatter och avgifter	Förändringar som sker i regelverken för skatter och avgifter inverkar direkt på vårt ekonomiska resultat. För att säkerställa att vi inte har en felaktig skatte- och momshantering följer vi utvecklingen av lagar och praxis. Det gäller främst förändringar inom företagsbeskattning, fastighetsskatt, bolagsskatt och inkomstskatt. Vi tar alltid experthjälp vid svåra frågor inom detta område och kvalitetssäkrar vår inkomstskatteberäkning med hjälp av extern expertis.	Medelhög	Acceptabel

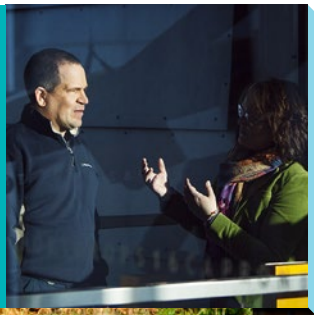
Känslighetsanalys

I ett riskanalysarbete är det viktigt att göra känslighetsanalyser för olika scenarier för att se vad som är mest resultatpåverkande i fall de inträffar. I vår känslighetsanalys kan vi konstatera att inflationsantagandet i fastighetsvärderingen slår mest på vårt resultat. Känslighetsanalysen för 2015 skiljer sig inte särskilt mycket från tidigare år, vilket visar att vi är ett stabilt företag.

Känslighetsanalys		2015
Variabel	**Förändring**	**Resultatpåverkan på årsbasis, Mkr**
Hyresintäkter	+/- en procent	14,9
Fastighetsdrift och media exklusive el	+/- en procent	3,0
Underhållskostnader [1]	+/- en procent	2,4
Ränta	1 %-enhet	48,6
Marknadsräntor, derivatinstrument [2]	1 %-enhet	31,2
Kursförändring på köpt bostadsobligation [3]	1 %-enhet	22,5
Kalkylränta [4]	+ 0,25 %-enhet	-300
Kalkylränta [4]	- 0,25 %-enhet	310
Direktavkastning [4]	+ 0,25 %-enhet	-346
Direktavkastning [4]	- 0,25 %-enhet	385
Inflationsantagande i fastighetsvärdering [4]	+ 1 %-enheter	991
Inflationsantagande i fastighetsvärdering [4]	- 1 %-enheter	-864

1 Inkluderar aktiverat underhåll enligt IFRS
2 Resultatpåverkan avser värdeförändring derivatinstrument
3 Resultatpåverkan avser en momentan ränteförändring om 100 räntepunkter på 5-årig obligation på 500 Mkr
4 Resultatpåverkan avser värdeförändring förvaltningsfastigheter

”Vi arbetar aktivt med att förbättra hanteringen av våra risker”



Innehållsförteckning enligt GRI

Sammanfattning av Specialfastigheters hållbarhetsredovisning 2015 enligt GRI G4. I tabellen hänvisas till var informationen om de olika indikatorerna återfinns. Specialfastigheter redovisar enligt nivå core.

Generella standardupplysningar

Strategi och Analys

Index	Beskrivning	Sida
G4-1	Uttalande från vd	8-9

Organisationsprofil

Index	Beskrivning	Sida
G4-3	Organisationens namn	58, 75
G4-4	Viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	2, 10, 19, 75
G4-5	Lokalisering av huvudkontor	20, 75
G4-6	Länder där organisationen har verksamhet	10, 19, 20, 75
G4-7	Ägarstruktur och företagsform	58
G4-8	Marknader som organisationen är verksam på	22-27, 75
G4-9	Organisationens storlek	2, 10, 67
G4-10	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform, anställnings-villkor och kön.	52
G4-11	Andel anställda med kollektivavtal	52
G4-12	Organisationens leverantörskedja	34-35
G4-13	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden gällande organisation eller leverantörskedja	21, 52
G4-14	Tillämpning av försiktighets-principen	40-41, 48
G4-15	Medlemskap i hållbarhets-initiativ	52
G4-16	Aktivt medlemsskap i organisationer/nätverk	52

Identifierade väsentliga aspekter och avgränsningar

Index	Beskrivning	Sida
G4-17	Organisationsstruktur	24-27, 75, 100-101
G4-18	Process för att definiera redovisningens innehåll	14
G4-19	Identifierade väsentliga aspekter	15
G4-20	Avgränsningar för respektive aspekts påverkan inom organisationen	53
G4-21	Avgränsningar för respektive aspekts påverkan utanför organisationen	53
G4-22	Effekt och orsak till eventuella revideringar av information som ingår i tidigare redovisningar	52
G4-23	Väsentliga förändringar från tidigare redovisningar avseende avgränsning och omfattning	52

Intressentrelationer

Index	Beskrivning	Sida
G4-24	Intressentgrupper som involverats av organisationen	14
G4-25	Identifiering och urval av intressenter	14
G4-26	Dialog och kommunikation med intressenter	14, 19, 24, 28 30, 35, 39, 44
G4-27	Viktiga frågor som framkommit vid dialog med intressenter och hanteringen av dessa	14

Rapportprofil

Index	Beskrivning	Sida
G4-28	Redovisningsperiod	52
G4-29	Senaste utgivna redovisning	52
G4-30	Redovisningscykel	52
G4-31	Kontaktperson för frågor angående hållbarhetsredovisningen	52
G4-32	GRI innehållsförteckning	51
G4-33	Externt bestyrkande	57

Bolagsstyrning

Index	Beskrivning	Sida
G4-34	Redogörelse för bolagsstyrning	58-66

Etik och integritet

Index	Beskrivning	Sida
G4-56	Redogörelse för värderingar, principer, standarder och etiska riktlinjer, samt hur väl dessa införts i organisationen	11, 15, 34, 44

Specifika standardupplysningar

Ekonomi

Index	Beskrivning	Sida
Ekonomiska resultat (Långsiktig lönsamhet)		
DMA		12, 15
G4-EC1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	53

Miljö

Index	Beskrivning	Sida
Energi (Energi och utsläpp)		
DMA		12, 15, 40-41
G4-EN3	Energianvändning i den egna organisationen	15, 40-41, 55
CRE-1	Energiförbrukning i byggnader	40, 56
Utsläpp (Energi och utsläpp)		
DMA		12, 15, 40-41
G4-EN15	Direkta utsläpp av växthusgaser	15, 40-41, 56
G4-EN16	Indirekta utsläpp av växthusgaser	40-41, 56
CRE-3	Byggnaders utsläpp av växthusgaser	40, 55-56
Leverantörsbedömningar avseende miljö (Samverkan med intressenter)		
DMA		15, 34-35
G4-EN32	Andel av nya leverantörer som bedömts utifrån miljökriterier	35, 56

Socialt

Arbetsvillkor

Index	Beskrivning	Sida
Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet (Ett tryggt och säkert löfte)		
DMA		12, 15, 43
G4-LA6	Typ och omfattning av arbets-relaterade sjukdomar och olyckor, sjukfrånvaro samt arbetsrelaterade dödsolyckor	15, 43, 54
Kompetensutveckling (Kompetensförsörjning)		
DMA		15, 42-43
G4-LA10	Program för kompetensutveckling och livslångt lärande som stödjer medarbetarnas anställningsbarhet och karriärväg	15, 42-43, 54
Mångfald och jämställdhet (Kompetensförsörjning)		
DMA		12, 15, 42-43
G4-LA12	Sammansättning av styrelse och ledning samt uppdelning av anställda efter kön, åldersgrupp, minoritetsgrupptillhörighet och andra mångfaldsindikatorer	15, 42-43 54-55, 60, 64-66
Leverantörsbedömningar avseende arbetsvillkor (Samverkan med intressenter)		
DMA		15, 34-35
G4-LA14	Andel av nya leverantörer som bedömts utifrån kriterier för arbetsvillkor	34-35, 55

Mänskliga rättigheter

Index	Beskrivning	Sida
Leverantörsbedömningar avseende mänskliga rättigheter (Samverkan med intressenter)		
DMA		15, 34-35
G4-HR10	Andel av nya leverantörer som bedömts utifrån kriterier för mänskliga rättigheter	34-35, 56

Samhälle

Index	Beskrivning	Sida
Antikorruption (Samverkan med intressenter)		
DMA		12, 15
G4-SO5	Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	15, 44

Topics

Företagsspecifika områden

Index	Beskrivning	Sida
DMA	Ett tryggt och säkert löfte	15
Säkerhet		15-17, 28-29
DMA	Samverkan med intressenter	14-15, 19, 24, 28-30, 35, 39, 44
Hållbar förvaltning		28-30

DMA = hållbarhetsstyrning

GRI – resultatindikatorer

Redovisningsprinciper

Specialfastigheter tillämpar Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer för hållbarhetsrapportering, version G4 Core samt sektortillägg för Bygg och Fastighet. Utifrån företagets strategier och mål, vår faktiska påverkan och förväntningar och intressen från våra intressenter har Specialfastigheter valt att redovisa ett antal hållbarhetsområden som är väsentliga och relevanta för oss och för våra intressenter. Valda GRI-aspekter och indikatorer framgår av innehållsförteckningen enligt GRI på sidan 51. Då hållbarhetsredovisningen är en integrerad del av årsredovisningen återfinns hållbarhetsinformationen i olika avsnitt i främst framvagnen.

Hållbarhetsredovisningen omfattar hela bolaget inklusive våra dotterbolag och gäller helåret 2015. Den följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. Senaste hållbarhetsredovisning publicerades i Årsredovisning 2014 den 18 mars 2015. Redovisningen är kontrollerad internt samt granskad och bestyrkt av extern auktoriserad revisor.

Inga väsentliga förändringar har gjorts för information lämnad i 2014 års redovisning. Förändringen jämfört med föregående års hållbarhetsredovisning är övergången till redovisning enligt GRI G4 och innebär att endast bolagets mest väsentliga hållbarhetsområden redovisas. Nya indikatorer har tillkommit och andra tagits bort. I de fall avgränsningar förändrats för redovisad data anges det i texten eller tabellen där de redovisas.

Resultatindikatorer som har miljöpåverkan rapporteras med 2015 års fastighetsbestånd. Vid varje indikator beskrivs beräknings- och mätmetoder, eventuella avgränsningar och antaganden.

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

G4-10 Total personalstyrka

Könsfördelning tillsvidareanställda och visstidsanställda

Totalt antal anställda	2013	2014	2015
Kvinnor	31 (25,4 %)	34 (28,1 %)	38 (29,7 %)
Män	91 (74,6 %)	87 (71,9 %)	90 (70,3 %)
Totalt	**122**	**121**	**128**

Totalt antal visstidsanställda	2013	2014	2015
Kvinnor	1	2	2
Män	0	1	1
Totalt	**1**	**3**	**3**

Samtliga siffror är hämtade den 31 december respektive år.

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

G4-11 Anställda med kollektivavtal

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

G4-14 Tillämpning av Försiktighetsprincipen

Vi ställer krav vid upphandling avseende materialanvändningen. Vi har också påbörjat ett arbete med att systematiskt följa upp de ställda kraven i upphandlingarna. Dessutom har vi en kontroll som sker i förvaltning så att vi minimerar användandet av hälso- och miljöfarliga ämnen. Vi kontrollerar också att avfallshanteringen sker utifrån de krav som ställs på oss.

G4-15 Medlemskap i hållbarhetsinitiativ

Initiativ	
BELOK	Medlem
SGBC	Medlem
NMC (Näringslivets miljöchefer)	Medlem

G4-16 Medlemskap i organisationer/nätverk

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

G4-20-21 Påverkan inom och utom organisationen

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

G4-EC1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde

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

Redovisningen i denna indikator följer de finansiella redovisningsprinciperna och visar Specialfastigheters ekonomiska värdeskapande under 2015. ▶

EC1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde

Skapat ekonomiskt värde	Intressenter	2013	2014	2015
Hyresintäkter	Hyresgäster	1 858	1 872	1 867
Finansiella intäkter	Finansmarknaden	7	0	4
Fastighetsförsäljning	Kunder, fastighetsmarknaden	99	3	-1
Fördelat ekonomiskt värde				
Rörelsekostnader	Leverantörer	344	352	399
Löner och ersättningar till anställda	Medarbetare	91	96	101
Betalningar till finansiärer	Finansmarknaden	255	282	230
Betalningar till den offentliga sektorn (utdelning)	Ägaren	481	3 000	446
Investeringar i samhället (skatter)	Samhället	405	423	329
Orealiserade värdeförändringar	Fastighetsmarknaden	-425	-643	-322
Orealiserade värdeförändringar	Finansmarknaden	-10	-26	-45
Kvar i koncernen		**823**	**-1 609**	**732**

G4-LA6 Omfattningen av skador, sjukfrånvaro och arbetsrelaterade dödsfall

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

Under året har 22 arbetsmiljöincidenter inrapporterats i vårt incidentrapporteringssystem. 2014 inrapporterades 12 arbetsmiljöincidenter, och under 2013 12 stycken. Registrerade arbetsmiljöincidenter innefattar riskfyllda förhållanden, tillbud samt skador som medarbetare, konsulter och entreprenörer råkat ut för. Vi tolkar ökningen av antalet incidenter 2015 som ett resultat av vårt arbete med att få medarbetarna att rapportera en större andel av de incidenter som inträffar. På så vis kan vi arbeta förebyggande på ett bättre sätt.

Arbetsolyckor, tillbud och arbetsskador

	2013	2014	2015
Antal rapporterade allvarliga tillbud	1	3	0
Antal rapporterade allvarliga olyckor	0	0	0
Antal arbetsolyckor klassificerade som arbetsskador som har medfört sjukfrånvaro	1	0	1

Organisationen är inte uppdelad i regioner och vi har inte tillgång till olycksstatistik uppdelat på kön. Inget arbetsrelaterat dödsfall har inträffat under 2013-2015. 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

	2013	2014	2015
Män	3,25 %	2,49 %	1,84 %
Kvinnor	1,21 %	3,86 %	4,95 %
Samtliga anställda	**2,75 %**	**2,84 %**	**2,74 %**

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

G4-LA10 Kompetensutveckling och livslångt lärande

Med kompetensutveckling menar vi utvecklingsinsatser som höjer kompetensen för en enskild medarbetare eller för enheten totalt, läs mer på sidan 43. Kompetensutveckling sker i alla former, såsom seminarier, föreläsningar, mentorskap, konferenser, studiebesök, introduktion samt interna och externa utbildningar. Samtliga medarbetare har årligen ett utvecklingssamtal med sin närmaste chef, vilket ska resultera i en individuell utvecklingsplan.

Vi säkerställer att lagstadgade kompetenskrav är uppfyllda och erbjuder kontinuerligt utbildningar inom heta arbeten och el bland annat. Vid nyanställning är det obligatoriskt att genomgå en säkerhetsutbildning och vid behov får samtliga genomgå utbildningar rörande exempelvis inköp, fakturahantering, förvaltningssystem och kemikaliehantering. Vi genomför även utbildningar i bland annat hot och våld, hjärt- och lungräddning samt arbetsmiljö. Under 2015 har vi dessutom haft utbildningar för nästan samtliga medarbetare i vårt ledningssystem samt i våra nya system för lön och ekonomi. Specialfastigheter är anslutet till Trygghetsrådet.

G4-LA12 Sammansättning av styrelse, ledning och medarbetare

Sammansättningen av styrelsen och ledningen presenteras närmare på sidan 60 samt 64-66. Andelen medarbetare med utländsk bakgrund presenteras på sidan 42. Sammansättningen av styrelse, ledning och medarbetare är nedbruten på kön och åldersgrupp. För att kunna möjliggöra jämförelse med tidigare år redovisar vi fördelningen i åldergrupperna 20-29, 30-39, 40-49, 50-59 samt 60-69 år. ►

Antal personer i styrelse inklusive suppleanter och ledning

2013:	Ledning 1 kvinna, 7 män. Styrelse 5 kvinnor, 5 män.
2014:	Ledning 2 kvinnor, 5 män. Styrelse 6 kvinnor, 5 män.
2015:	Ledning 5 kvinnor, 3 män. Styrelse 6 kvinnor, 5 män.

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

Styrelse inklusive suppleanter		20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60- år	Totalt	Medelålder
2013	Kvinnor	0 %	0 %	40 %	40 %	20 %	50 %	53 år
	Män	0 %	0 %	20 %	40 %	40 %	50 %	55 år
	Totalt	0 %	0 %	30 %	40 %	30 %		54 år
2014	Kvinnor	0 %	17 %	33 %	50 %	0 %	55 %	49 år
	Män	0 %	0 %	20 %	40 %	40 %	46 %	56 år
	Totalt	0 %	9 %	27 %	46 %	18 %		52 år
2015	Kvinnor	0 %	17 %	17 %	67 %	0 %	55 %	48 år
	Män	0 %	0 %	0 %	60 %	40 %	46 %	57 år
	Totalt	0 %	9 %	9 %	64 %	18 %		52 år

forts. LA12 Köns- och åldersfördelning styrelse, ledning och medarbetare, %

Ledning		20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60- år	Totalt	Medelålder
2013	Kvinnor	0 %	0 %	0 %	100 %	0 %	14 %	51 år
	Män	0 %	0 %	43 %	43 %	14 %	86 %	51 år
	Totalt	0 %	0 %	38 %	50 %	13 %		51 år
2014	Kvinnor	0 %	0 %	0 %	100 %	0 %	29 %	53 år
	Män	0 %	0 %	20 %	60 %	20 %	71 %	53 år
	Totalt	0 %	0 %	14 %	71 %	14 %		53 år
2015	Kvinnor	0 %	0 %	60 %	40 %	0 %	63 %	47 år
	Män	0 %	0 %	33 %	67 %	0 %	38 %	51 år
	Totalt	0 %	0 %	50 %	50 %	0 %		49 år

Medarbetare		20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60- år	Totalt	Medelålder
2013	Kvinnor	7 %	19 %	55 %	16 %	3 %	25 %	44 år
	Män	3 %	14 %	33 %	37 %	12 %	75 %	48 år
	Totalt	4 %	16 %	39 %	32 %	10 %		47 år
2014	Kvinnor	12 %	18 %	41 %	27 %	3 %	28 %	43 år
	Män	2 %	15 %	32 %	39 %	12 %	72 %	48 år
	Totalt	5 %	16 %	35 %	36 %	9 %		47 år
2015	Kvinnor	5 %	21 %	40 %	32 %	3 %	30 %	45 år
	Män	4 %	17 %	27 %	46 %	7 %	70 %	48 år
	Totalt	5 %	18 %	31 %	41 %	6 %		47 år

LA12 Total personalstyrka och könsfördelning fördelat på enheter

Befattning	Kvinnor	Män	Totalt
2013			
Vd	0	1	1
Ekonomi och finans	8	2	10
Verksamhetsstöd	9	4	13
Ledningsstöd	4	1	5
Utveckling	1	2	3
Fastighet och marknad	1	5	6
Förvaltning	5	64	69
Förvaltningsstöd	1	7	8
Projekt	2	5	7
Totalt	**31**	**91**	**122**
2014			
Vd	1	0	1
Ekonomi och finans	9	2	11
Verksamhetsstöd	9	5	14
Ledningsstöd	5	1	6
Affärsområden	1	6	7
Förvaltning	6	61	67
Projekt & utveckling	3	12	15
Totalt	**34**	**87**	**121**
2015			
Vd	1	0	1
Ekonomi och finans	10	3	13
Verksamhetsstöd	7	5	12
Ledningsstöd	7	1	8
Affärsområden	1	6	7
Förvaltning	7	61	68
Projekt & utveckling	5	14	19
Totalt	**38**	**90**	**128**

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

Se beskrivning under G4 EN-32.

G4-EN3 Energianvändning i den egna organisationen

Inköpt energi till våra fastigheter, såsom el, fjärrvärme och hur stor andel som är icke förnybar, biobränsle, elvärme, olja, gas och kyla. Total mängd inköpt energi till våra fastigheter under året är 829 627 GJ, jämfört med föregående år, 845 586 GJ. Total mängd inköpt energi från föregående år är korrigerad efter 2015 års fastighetsbestånd. Vi har under året konverterat flertalet oljeuppvärmda fastigheter till uppvärmning med fjärrvärme och värmepump. För användning av fjärrvärme redovisas hur stor del som är icke förnybar.

Energianvändningen följs upp månadsvis på fastighetsnivå och per mediaslag. ▶

EN3 Energianvändning i den egna organisationen, GJ

	2013	2014	2015
El	412 368	409 799	408 042
Fjärrvärme	291 296	290 364	287 176
Fjärrvärme förnybar	*273 527*	*272 652*	*269 658*
Fjärrvärme icke förnybar	*17 769*	*17 712*	*17 518*
Pellets	15 861	15 711	15 377
Elvärme	22 607	23 359	24 538
Olja	26 355	22 821	20 340
Gas	13 139	11 086	7 131
Kyla	61 421	62 681	58 068
Summa	**843 047**	**835 821**	**820 672**

G4-CRE1 Användning av energi i byggnader

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

CRE1 Användning av energi i byggnader, kWh/kvm

	2013	2014	2015
El	101,7	98,0	98,5
Värme	96,5	92,5	91,6
Kyla	18,0	17,9	16,7
Summa	**216,2**	**208,4**	**206,8**

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

Fördelning av ytan i klimatzonerna, %

Klimatzon 1	5,0
Klimatzon 2	7,7
Klimatzon 3	75,0
Klimatzon 4	12,3

G4-EN15 Direkta utsläpp av koldioxid (Scope 1)

Vi använder oss av Naturvårdsverkets modell för att beräkna vårt totala utsläpp av koldioxid. Här redovisas utsläpp till följd av olje- och gasanvändning. CO_2 ekv-utsläpp från förbränning har hämtats från Naturvårdsverket, http://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledningar/Luft-och-klimat/Berakna-utslapp-av-vaxthusgaser-och-luftfororeninga/

CO_2 ekv som används för olja är 274,3 g koldioxid/kWh, för gas 169,2 g koldioxid/kWh, för pellets 8,9 g koldioxid/kWh och för RME 3,5 g koldioxid/kWh.

EN15 Direkta utsläpp av koldioxid, ton CO_2 ekv

	2013	2014	2015
Icke förnybar energi	2 478,5	2 032,3	1 471,8
Förnybar energi	48,4	49,5	43,4
Summa	**2 526,9**	**2 081,8**	**1 515,2**

G4-EN16 Indirekta utsläpp av koldioxid (Scope 2)

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

Ett medelvärde har beräknats till 69,9 g koldioxid/kWh. Metod för beräkning av utsläpp av koldioxid till följd av användningen av elenergi sker baserat på uppgifter från vår leverantör Bixia, emissionsfaktorn är 0 g koldioxid/kWh. Specialfastigheter har totalt minskat koldioxidbelastningen med 11,2 procent jämfört med föregående år.

EN16 Indirekta utsläpp av växthusgaser, ton CO_2

	2013	2014	2015
Fjärrvärme förnybar	4 974,9	4 880,7	4 864,5
Fjärrvärme icke förnybar	323,2	317,1	316,0
El	227,8	258,2	0,0
Summa	**5 525,9**	**5 456,0**	**5 180,5**

För köldmedia redovisas rapporteringsskyldig mängd till tillsynsmyndighet. Utsläpp redovisas om det har skett något utsläpp, vilket inte har skett under 2015.

Köldmedia, kg

	2013	2014	2015
HCFC	3	0	0
HFC	3 289,00	2 983,44	2 600,38

G4-CRE3 Byggnaders utsläpp av växthusgaser

CRE-3

	2013	2014	2015
Utsläppsintensitet kg CO_2 ekv/kvm	57,8	54,6	48,6

G4-EN32 Andel av nya leverantörer som bedömts utifrån miljökriterier

Med centrala avtal avses ramavtal och leveransavtal som ska stödja organisationens övergripande inköpsbehov och som fullt ut följer vår process för kontroll och uppföljning av leverantörer (se sid 35). En mindre del av de centralt tecknade avtalen är av sådan karaktär att såväl värde som risk är låg, och omfattas därför inte av kravet på ansvarskod och självskattning. Detta gör att 70-80 procent av de leverantörer som anlitats genom centralt tecknade avtal omfattas av en fullvärdig kontroll och uppföljningsprocess inklusive ansvarskod och självskattning.

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

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

Se beskrivning under G4 EN32.

Bestyrkanderapport

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

Till Specialfastigheter Sverige AB (publ)

Inledning
Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Specialfastigheter Sverige AB (publ) att översiktligt granska Specialfastigheter Sverige AB (publ):s hållbarhetsredovisning för år 2015. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning till de områden som hänvisas till i GRI innehållsförteckning på sidan 51.

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

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

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med RevR 6 Bestyrkande av hållbarhetsredovisning utgiven av FAR. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt IAASBs standarder för revision och kvalitetskontroll i övrigt har. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

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

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

Stockholm den 18 mars 2016
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

Ordföranden 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 så långt möjligt följer Svensk kod för bolagsstyrning.

Under 2015 har bolagets ledningsgrupp förstärkts, bland annat genom rekrytering av kommunikationschef och CFO. Bolaget har också genomfört ett ledarutvecklingsprogram som bland annat syftat till att tydliggöra styrning och kontroll.

Revisions- och finansutskottet, som inrättades efter bolagsstämman 2014, har inneburit att uppföljningen av bolagets interna kontroll och riskhantering har blivit tydligare och effektivare. Frågan om en oberoende internrevision har diskuterats i styrelsen, som funnit att dagens organisation av den interna kontrollen fungerar väl. Styrelsen kommer emellertid besluta om en struktur till rapportering direkt till styrelsen för att på ett bra sätt uppfylla kommande förväntningar och regelverk.

En viktig del av styrelsearbetet har under det gångna året varit att utveckla och tydliggöra bolagets strategier. Beslut har tagits om kategorisering av fastigheter och lönsamhetskrav vid investeringar. Bland annat som en följd av bolagsstämmans beslut om extrautdelning har frågor kring kapitalstruktur och framtida utdelningsmöjligheter kommit i fokus.

Styrelseutvärderingen 2015 visade liksom föregående år att styrelsearbetet fungerar väl och att samarbetet mellan styrelsen och vd är gott. Ytterligare tid för omvärldsanalys är enligt utvärderingen önskvärt.

Bo Lundgren,
styrelseordförande

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

form av statens ägarpolicy och andra riktlinjer som regeringen beslutar (www.regeringen.se).

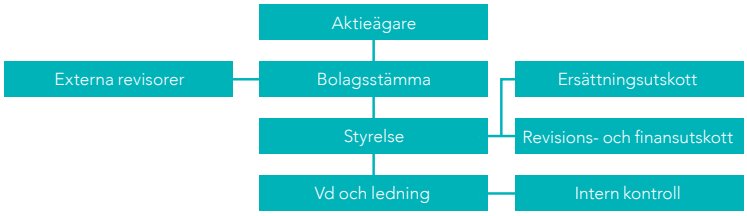
Bolagsstyrning

Specialfastigheters bolagsstyrning formas utifrån de svenska lagar och regler som styr oss, och som statligt bolag ska vi 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. Under året har vi gått över till rapportering enligt GRI G4 nivå core som blir en viktig del i detta arbete. Vår riskhantering hjälper oss att se våra hot och möjligheter och utifrån detta fastställs bolagets över-

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

Övergripande struktur för bolagsstyrning



gripande 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.

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 är ensam ägare av bolaget finns ingen reglering av aktieinnehav per aktieägare i bolagsordningen. Bolagsordningen saknar särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter samt om ändring av bolagsordningen. Bolagsordningen fastställs på bolagsstämman och finns i sin helhet att tillgå på vår hemsida.

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 en eventuell avvikelse. 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 2015 hölls den 22 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 Maurice Forslund från Regeringskansliet. Den 22 oktober hölls en extra bolagsstämma för att ersätta en avgående ledamot i styrelsen. Årsstämma 2016 kommer att hållas den 21 april. Dokument inför, och protokoll från våra stämmor finns på Specialfastigheters hemsida.

Styrelsens sammansättning och arbetssätt

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

Styrelsenomineringsprocess
För helägda statliga bolag ersätter följande principer Kodens regler, som berör beredningen av beslut om tillsättning av styrelseledamöter och revisorer:

- Enhetliga och gemensamma principer tillämpas för en strukturerad styrelsenomineringsprocess. Syftet är att säkerställa en effektiv kompetensförsörjning till bolagens styrelser.
- Nomineringsprocessen koordineras av enheten för bolagsanalys och ägarstyrning inom Näringsdepartementet.
- En arbetsgrupp analyserar kompetensbehov utifrån bolagets verksamhet, situation och framtida utmaningar samt respektive styrelses sammansättning. Därefter fastställs eventuella rekryteringsbehov och rekryteringsarbetet inleds.
- Urvalet av ledamöter görs utifrån en bred rekryteringsbas i syfte att ta tillvara kompetensen hos såväl kvinnor och män, som hos personer med olika bakgrund och erfarenheter.

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

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

Nyvalda styrelseledamöter introduceras i bolagets verksamhetsinriktning, marknad, policyer och system för intern kontroll och riskhantering. Specialfastigheters styrelse bestod under 2015 av sju ledamöter valda av bolagsstämman samt två ordinarie ledamöter och två suppleanter utsedda av arbetstagarorganisationerna.

Krav på oberoende
Statens ägarpolicy klargör att nomineringar till styrelsen offentliggörs enligt Kodens riktlinjer med undantag för redovisning av oberoende i förhållande till större ägare. Skälet till att bolag ska redovisa styrelseledamöters oberoende, syftar i huvudsak ►

Styrelsens sammansättning och mötesnärvaro under 2015

	Styrelse- och utskottsarvode, Tkr	Styrelse-möte	Ersättnings-utskott	Revisions- och finansutskott
Bo Lundgren, ordf	280	10/10	3/3	5/5
Jan Berg	150	10/10		5/5
Carin Götblad	120	6/10		
Eva Landén	135	9/10		3/3
Nina Linander [1]	160	10/10		5/5
Mikael Lundström	130	10/10	3/3	
Lotta Mellström [2]		8/8	3/3	4/4
Ulrika Nordström [3]		2/2		1/1
Masoomeh Antonsson [4]		10/10		
Roger Törngren [5]		9/10		
Tomas Edström [6]		9/10		
Lena Nibell [7]		10/10		

1) Ordförande i revisions- och finansutskottet
2) Utträde ur styrelsen vid extra bolagsstämma 2015
3) Invald i styrelsen vid extra bolagsstämma 2015
4) Arbetstagarrepresentant
5) Arbetstagarrepresentant
6) Suppleant för arbetstagarrepresentant
7) Suppleant för arbetstagarrepresentant

till att skydda minoritetsägare i bolag med spritt ägande. I helägda statliga bolag saknas därför skäl att redovisa oberoende.

Styrelsens arbete

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

De viktigaste styrande dokumenten är:

- bolagsordning
- protokoll från bolagsstämma
- statens ägarpolicy, och andra riktlinjer
- arbetsordning för styrelsen, instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelse och vd, instruktion för ekonomisk rapportering och policyer antagna av styrelsen

Under 2015 har styrelsen haft ett konstituerande möte samt nio ordinarie styrelsemöten.

Styrelseledamöternas närvaro under 2015 presenteras i tabellen mötesnärvaro ovan.

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 och säkerhet. Andra viktiga styrande dokument som styrelsen fastställt är affärsplan inklusive budget samt MTN-program. 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. Utskottet biträds av Specialfastigheters vd, samt normalt representanter från bolaget. De huvudsakliga uppgifterna enligt beslutad arbetsordning är att övervaka bolagets finansiella rapportering, bereda kvartalsrapporter för beslut i styrelsen, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering med avseende på den finansiella rapporteringen, övervaka bolagets arbete med kapitalstruktur och andra finansieringsfrågor inklusive hanteringen av finansiella risker samt tillsammans med företagsledningen bereda finansieringsfrågor, finansstrategi och policyer för beslut i styrelsen. Utskottet ska protokollföra sina möten och protokollen ska delges styrelsen.

Under 2015 har utskottet haft fem ordinarie möten.

Ledamöternas närvaro finns i tabellen mötesnärvaro här bredvid.

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 2015 haft tre ordinarie möten.

Ledamöternas närvaro finns i tabellen mötesnärvaro ovan.

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 mot 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 2015 följt av bolagsstämman beslutade riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Styrelsen föreslår att bolaget fortsatt följer dessa riktlinjer under 2016.

Styrelsens ersättning

Information om ersättning till styrelseledamöterna som beslutades på bolagsstämman 2015 finns i årsredovisningen, not 7 Koncernen.

Styrelsens utvärdering av eget arbete

Styrelsens arbete blir årligen föremål för utvärdering. 2015 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), kommunikationsplan, etikprogram och ansvarskod för leverantörer.

Presentation av vd, se sidan 66. ►

På agendan under året

Styrelsen har under 2015 bland annat behandlat:

- **Februari**

Revisorernas iakttagelser och bedömningar av bolagets och koncernens verksamhet för 2014. Beslut om Bokslutsrapport för 2014. Beslut om koncernbidrag men inget aktieägartillskott. Beslut om investeringar och fastighetsförsäljningar.

- **Mars**

Beslut om Årsredovisning 2014. Beslut om 2014 års förslag till utdelning. Fastställande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Beslut om kallelse till årsstämma 2014. Beslut om investering och fastighetsförvärv.

- **April**

Fastställande av delårsbokslut och delårsrapport. Konstituerande av styrelsen och fastställande av styrelsens arbetsordning inklusive vd-instruktion, arbetsordning för Ersättningsutskott, arbetsordning för Revisions- och finansutskott samt godkännande av delegeringsordning. Fastställande av företagsövergripande policyer samt ansvarskoden.

- **Juni**

Presentation och genomgång av krishanteringsplan. Uppföljning och diskussion kring affärsstrategier tillsammans med ledningen. Beslut om investering och fastighetsförvärv.

- **Juli**

Fastställande av delårsbokslut och delårsrapport.

- **Augusti**

Uppföljning av affärsplan för innevarande år. Rapportering av personalfrågor, utvärdering av revisor, reviderad delegeringsordning och information om GRI G4. Beslut om kategorisering av fastigheter och lönsamhetskrav vid investering. Beslut om fastighetsförsäljning. Studiebesök.

- **Oktober**

Styrelsemöte per capsulam: Kallelse till extra bolagsstämma. Beslut om att adjungera en ny ledamot att delta på Revisions- och finansutskottets nästa möte.

Ordinarie styrelsemöte: Översiktlig bedömning av fastighetsvärderingsmodell. Diskussion kring kapitalstruktur och utdelning. Rapport om upphandling av revisorer. Rapport om arbetet med boende för flyktingar. Fastställande av delårsrapport och delårsbokslut. Beslut om fastighetsförvärv och andra investeringar.

- **December**

Genomgång av risker och riskhantering, finansieringsrapport och finansieringsstrategi. Rapport om internt arbete för att förhindra oegentligheter. Överblick företagsförsäkringar. Utvärdering styrelse och vd. Lägesrapport och intern kontroll 2015. Uppföljning av revisorernas rekommendationer. Beslut om affärsplan 2016-2020. Utvärdering av processen för internrevision. Beslut om fastighetsförvärv.

Revisorer

Val av revisorer beslutas av ägaren på årsstämman. För det fall omval av revisorer övervägs, utvärderas alltid revisorernas arbete av ägaren. Specialfastigheter genomför upphandling av revisorer och representant för ägaren följer urvalsprocessen. Då processen avslutas ska förslag till tillsättning av revisorer offentliggöras enligt Kodens riktlinjer. Ernst & Young AB valdes till revisor vid årsstämman 2015 med ansvarig revisor Clas Tegidius. Valet skedde för perioden fram till slutet av årsstämman 2016.

Presentation av revisorer, se sidan 65.

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

Översiktlig granskning enligt Specialfastigheters hållbarhetsredovisning avseende 2015 utfördes enligt uppdrag av Ernst & Young AB. Redovisningen är bestyrkt av Ingemar Rindstig, auktoriserad revisor.

För information om revisorernas ersättning, se not 5 Koncernen.

Beskrivning av intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen

Denna beskrivning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Koden, och är därmed avgränsad till hur den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är organiserad. Styrelsens redogörelse för den interna styrningen och kontrollen baseras på ramverket COSO (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission). Den interna kontrollen drivs inte enbart genom regelverk och anvisningar utan främst av medarbetarna på alla nivåer i organisationen. 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 och processägare och uppdateras löpande.

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

Vi har under året genomfört ett ledarutvecklingsprogram för att ytterligare stärka styrningen och kontrollen i bolaget. Vårt ledningssystem är en viktig del i vår kontrollmiljö. Systemet visar vårt arbetssätt i tydliga processer och har våra styrande dokument länkade till respektive process. Att leda verksamheten med hjälp av ett ledningssystem innebär fokus på kunder (externa och interna), processorientering och begreppet ”ständiga förbättringar”. Ledningssystemet tydliggör ansvar och roller och innehåller instruktioner för interna revisioner, rapportering av förbättringsförslag, avvikelserapportering, bedömning av leverantörers ekonomiska status med mera. Specialfastigheters ledningssystem är certifierat för informationssäkerhet enligt ISO/IEC 27001:2013. Certifikatet förnyades i juni 2015. Ledningssystemet syftar till att driva, övervaka, granska, underhålla och förbättra informationssäkerheten inom hela bolaget.

Inom den interna kontrollen sker varje år ett antal interna revisioner på ledningssystemet. Dessa är inte fristående internrevision enligt Koden, utan revisioner som följer kvalitetskraven enligt ISO. Specialfastigheter har medarbetare som är utbildade till interna revisorer och som granskar våra processer och rutiner för att se hur väl dessa fungerar och efterlevs. De interna revisorerna bidrar också med att sprida kunskap kring ledningssystemet och utgör en viktig del i vår lärande organisation och i att säkerställa arbetet med ständiga förbättringar. Inom organisationen arbetar interncontrollern tillsammans med den interna revisionen med att tillse att lagar, förordningar och interna regler samt god sed efterlevs. CFO och ekonomichef ger stöd för den interna kontrollen inom affärsplanering, ekonomiska kalkyler, analyser och uppföljningar och bolagets IT-chef ger stöd vad gäller IT-system och tillgängligheten till dessa samt kontroll och säkerhet över behörighetsstrukturer med mera. Bolaget har ett whistleblowersystem 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 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 sidan 46-49. Vårt riskanalysverktyg hjälper oss att på ett systematiskt sätt kontinuerligt identifiera, analysera, värdera och följa upp risker på alla nivåer. Ledningen fastställer förutsättningarna som enheterna använder i sina analyser. Riskanalyserna granskas och analyseras och ledningen bedömer riskerna utifrån bolagsperspektiv.

Kontrollaktiviteter

De aktiviteter som utformas utifrån riskanalysen syftar till att hantera de väsentliga risker som identifierats för att eliminera eller begränsa förekomsten eller effekterna av dessa risker. Styrelsen och ledningen informeras om efterlevnaden av styrande dokument, processbeskrivningar och policyer 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 process för godkännande av leverantörer. 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

Specialfastigheter tillämpar de riktlinjer för extern rapportering som finns i statens ägarpolicy. Rapportering enligt GRI G4 hjälper oss att tydligt kommunicera vår finansiella hållbarhet. Bolagets styrande dokument, i form av interna riktlinjer och instruktioner avseende den finansiella rapporteringen, uppdateras löpande av processägare och ledning och görs tillgängliga och kända för medarbetarna via våra interna informations- och kommunikationsvägar. Specialfastigheters ledningssystem och intranät innehåller information för att snabbt kommunicera och informera alla medarbetare om nya regler och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen. Under året har en ny kommunikationschef tillsatts och en ny enhet för kommunikation har inrättats för att ytterligare stärka vår kommunikation inom och utom bolaget. 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.

Uppföljning

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 internt rapporteras till vd och ledningen.

Internrevision

Specialfastigheter har ingen internrevisionsfunktion oberoende från ledningen enligt Koden 7.3. 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 revision som finns beskriven i denna rapport avser enbart revision av bolagets ledningssystem utifrån krav från de standarder bolaget följer.

Styrelse

Bo Lundgren
Styrelseordförande
Egen verksamhet. Invald 2013

Övriga styrelseuppdrag
Ordförande Kristianstad Högskola, Ordförande i Sparbanksstiftelsen Öresund, Vice ordförande Sparbanken Skåne, Ordförande Lundgren & Hagren AB, Ordförande i Svedab, Vice ordförande i Öresundskonsortiet
Tidigare yrkeserfarenhet
Riksgäldsdirektör 2004- 2013
Statsråd 1991-1994,
Riksdagsledamot 1976-2004
Utbildning
Civilekonom, Lunds universitet, Ekon.Dr. h.c
Födelseår
1947

Jan Berg
Egen konsulterande verksamhet
Invald 2009

Övriga styrelseuppdrag
Ledamot i Agenta Investment Management AB och Tillväxtverket
Tidigare yrkeserfarenhet
Kreditchef Venantius AB, Projektansvarig Securum AB
Utbildning
Civilingenjör, CTH
Födelseår
1953

Carin Götblad
Regionpolischef
Invald 2013

Övriga styrelseuppdrag
Ledamot Göteborgs Universitet, Interpeace
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

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

Övriga styrelseuppdrag
Ledamot i Klövern AB (publ)
Tidigare yrkeserfarenhet
Auktoriserad revisor PwC, CFO Bonnier Cityfastigheter, CFO Corem Property Group AB
Utbildning
Civilekonom, Uppsala universitet
Födelseår
1965

Nina Linander
Egen verksamhet
Invald 2006

Övriga styrelseuppdrag
Ledamot i Teliasonera AB, OneMed Holding AB, AB Industrivärden, Skanska AB, Castellum AB och Awapatent AB
Tidigare yrkeserfarenhet
Senior Vice President och Finansdirektör AB Electrolux, Chef Produktområde El Vattenfall AB
Utbildning
MBA, IMD, Civilekonom, HHS
Födelseår
1959

Mikael Lundström
Vd, NAI Svefa AB
Invald 2013

Övriga styrelseuppdrag
Ordförande Elof Hansson Fastighets AB och ordförande Elof Hansson Holding AB, Ledamot AB Göta kanalbolag
Tidigare yrkeserfarenhet
Vd, Akademiska Hus AB, Vice Vd Jones Lang LaSalle AB, Marknadsområdeschef Skandia Fastigheter AB, Förvaltningschef, NCC Fastigheter AB.
Utbildning
Civilingenjör, KTH
Födelseår
1961

Ulrika Nordström
Departementssekreterare, Näringsdepartementet, Invald 2015

Övriga styrelseuppdrag
Ledamot i Infranord AB
Tidigare yrkeserfarenhet
Konsult Boston Consulting Group
Utbildning
Civilekonom, HHS
Födelseår
1982

Masoomeh Antonsson
Arbetstagarrepresentant
Utsedd 2013

Övriga styrelseuppdrag
Inga
Tidigare yrkeserfarenhet
Konsult Ibitec, Konsult Invid, Konsult Qurius
Utbildning
Systemvetare, Örebro Universitet
Födelseår
1975

Roger Törngren
Arbetstagarrepresentant
Utsedd 2011

Övriga styrelseuppdrag
Inga
Tidigare yrkeserfarenhet
Förvaltningsingenjör Specialfastigheter, Driftteknikker Vasakronan, Projektprogrammerare styr och regler TASAB
Utbildning
Styr och regler/driftteknik/ Kvalificerad fastighetsförvaltning
Födelseår
1965

Tomas Edström
Suppleant för arbetstagarrepresentant
Utsedd 2013

Övriga styrelseuppdrag
Ordförande Mittsvenska volleybollförbundet, Manomet Rock AB
Tidigare yrkeserfarenhet
Driftchef AB Tierpsbyggen, Förvaltare Sundsvalls kommun
Utbildning
Maskiningenjör
Födelseår
1964

Lena Nibell
Suppleant för arbetstagarrepresentant
Utsedd 2007

Övriga styrelseuppdrag
Inga
Tidigare yrkeserfarenhet
Konsult Proffice, Konsult WM-data
Utbildning
Gymnasieekonom
Födelseår
1964

Revisorer

Clas Tegidius
Huvudansvarig revisor,
Ernst & Young AB

Övriga väsentliga revisionsuppdrag
Strabag Sverige AB, Züblin Scandinavia AB, Åhlin & Ekeroth Byggnads AB, AB Göta Kanalbolag, ALcontrol AB och Runsvengruppen AB
Födelseår
1966

Ingemar Rindstig
Revisor,
Ernst & Young AB

Övriga väsentliga revisionsuppdrag
Atrium Ljungberg, JM, Heimstaden, Magnolia, Stendörren, Besqab, Corem, D. Carnegie, ALM Equity, Vasakronan, Familjebostäder och Globe Arena
Födelseår
1949

Ledning

Åsa Hedenberg
Vd

Tidigare yrkeserfarenhet
Vd Huge Fastigheter AB, Vd Uppsalahem AB, Marknadsområdeschef Stockholm Kommersiellt Innerstad AP Fastigheter, Chef utvecklingsfastigheter SEB Asset Management, Fastighetschef Hantverks- och Industribyggen, Fastighetschef Skanska Fastigheter AB
Styrelseuppdrag
Ledamot i HoldCo Residential 1 AB
Utbildning
Civilingenjör, Lantmäteri KTH
Födelseår
1961
Anställd sedan
2014

Torbjörn Blücher
Affärschef Sverige

Tidigare yrkeserfarenhet
Chef för fastighetsenhet Fortifikationsverket, Fastighetsförvaltare Malmstaden AB (dotterbolag i Tornetkoncernen), Fastighetsförvaltare Prevoluta AB
Utbildning
Teknisk byggnadsingenjör
Födelseår
1966
Anställd sedan
2005

Christina Burlin
HR-chef

Tidigare yrkeserfarenhet
Personaldirektör Sjöfartsverket, Personalchef Koncernen Östgöta Correspondenten, Personalchef SAAB Civila Flygplan
Utbildning
Fil. kand. Linjen för personal- och arbetslivsfrågor
Födelseår
1962
Anställd sedan
2012

Göran Cumlin
Chef Projekt och Utveckling

Tidigare yrkeserfarenhet
Fastighetschef Sollentunahem, Teknisk chef Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB), Regionchef SWECO projektledning
Styrelseuppdrag
Vice ordförande SSSB
Utbildning
Civilingenjör, KTH
Födelseår
1963
Anställd sedan
2015

Kristina Ferenius
CFO

Tidigare yrkeserfarenhet
Ekonomichef 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 kommunikationsdirektör Akademiska Hus AB, Konsult JKL AB Göteborg respektive Stockholm
Utbildning
Civilekonom, HHS
Födelseår
1975
Anställd sedan
2015

Henrik Nyström
Chef Verksamhetsstöd

Tidigare yrkeserfarenhet
Inköpschef Partnertech AB, Strategiskt inköp Ericsson, Strategiskt inköp SAAB Aircraft
Utbildning
Gymnasieekonom
Födelseår
1963
Anställd sedan
2007

Åsa Welander
Förvaltningschef

Tidigare yrkeserfarenhet
Distriktschef Fastighets AB Förvaltaren, Chef Uthyrning Bostäder Fastighets AB Förvaltaren, Förvaltningschef ByggVesta AB
Utbildning
Juristlinjen
Födelseår
1973
Anställd sedan
2015

Finansiella rapporter

Flerårsöversikt

Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag

Fastighetsrelaterade	2011	2012	2013	2014	2015
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	1 704	1 767	1 858	1 872	1 867
Uthyrningsgrad, %	98,6	98,7	98,8	98,3	98,7
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	901	1 117	497	371	419
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr [1]	17 230	18 712	19 455	20 271	20 919
Lokalarea, kvm/1 000	1 120	1 110	1 109	1 066	1 058
Direktavkastning, %	7,8	7,5	7,6	7,3	6,8
Balansomslutning, Mkr	17 663	19 383	19 857	20 571	22 012
Eget kapital, Mkr	5 612	6 628	7 564	8 475	6 652

Förvaltningsrelaterade	2011	2012	2013	2014	2015
Hyresintäkter, kr/kvm	1 422	1 472	1 574	1 600	1 618
Fastighetsdrift, kr/kvm	271	273	268	267	273
Underhållskostnader, kr/kvm [2]	199	217	199	214	222
Driftöverskott, kr/kvm	1 161	1 222	1 312	1 347	1 322
Administrationskostnader, kr/kvm	45	49	56	56	62

Finansiellt relaterade	2011	2012	2013	2014	2015
Resultat före skatt, Mkr	936	1 381	1 673	1 782	1 474
Årets resultat, Mkr	686	1 328	1 301	1 390	1 178
Kassaflöde före investeringar, Mkr	869	877	1 041	1 119	844
Överskottsgrad, %	76,3	76,7	78,0	77,6	75,0
Räntetäckningsgrad kassaflödesbaserad, ggr	3,1	4,7	5,5	4,9	5,8
Avkastning på eget kapital, %	13,5	24,3	20,2	19,0	16,9
Justerad avkastning på eget kapital, %	12,3	19,2	14,9	11,9	12,8
Avkastning på totalt kapital, %	8,8	9,5	10,2	10,4	8,2
Belåningsgrad, %	53,8	52,9	48,4	44,4	57,8
Soliditet, %	31,8	34,2	38,1	41,2	30,2
Utdelning, Mkr	312	365 [3]	481	3 000 [4]	446

[1] *Förvaltningsfastigheter under uppförande redovisas enligt verkligt värdemetoden 2011-2015.*
[2] *Varav aktiverat för 2011 159 kr/kvm, 2012 173 kr/kvm, 2013 159 kr/kvm, 2014 154 kr/kvm och 2015 139 kr/kvm.*
[3] *Varav utdelning 260 Mkr och återbetalning av aktiekapital 105 Mkr.*
[4] *Varav utdelning 929 Mkr och återbetalning av aktiekapital 2 071 Mkr.*

Koncernen

Koncernens resultaträkning, Mkr

	Not	Helår 2015	Helår 2014
Hyresintäkter		1 714	1 725
Övriga intäkter	2	153	147
Intäkter från fastighetsförvaltning		**1 867**	**1 872**
Fastighetskostnader	3	-467	-420
Driftöverskott		**1 400**	**1 452**
Administration	4, 5	-66	-60
Rörelseresultat	6, 7, 8	**1 334**	**1 392**
Finansiella intäkter	9	4	0
Finansiella kostnader	9	-230	-282
Finansnetto		**-226**	**-282**
Resultat efter finansiella poster		**1 108**	**1 110**
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	10	-1	3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	11	322	643
Värdeförändring finansiella instrument orealiserade	9	45	26
Resultat före skatt		**1 474**	**1 782**
Skatt	12	-296	-392
Årets resultat		**1 178**	**1 390**
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 178	1 390

Rapport över totalresultat, Mkr

	Helår 2015	Helår 2014
Årets resultat	1 178	1 390
Summa övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	**-**	**-**
Summa totalresultat för året	**1 178**	**1 390**
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 178	1 390

Kommentarer resultaträkning

Intäkter från fastighetsförvaltning

Intäkter från fastighetsförvaltning uppgick till 1 867 (1 872) Mkr, varav hyresintäkterna minskade till 1 714 (1 725) Mkr. Lägre hyresintäkter förklaras av att vi har renodlat vårt bestånd och sålt fastigheter. Övriga intäkter ökade till 153 (147) Mkr, vilket huvudsakligen beror på att kundanpassningar har ökat med 26 Mkr. Samtidigt har vi 20 Mkr lägre engångsintäkter än förra året.

Fastighetskostnader

Våra fastighetskostnader ökade till 467 (420) Mkr, vilket till stor del beror på 25 Mkr högre kostnader för kundanpassningar samt att våra kostnader för underhåll har ökat mot 2014.

Driftöverskott

Sammantaget har ovanstående resulterat i att driftöverskottet uppgick till 1 400 (1 452) Mkr.

Överskottsgrad

Överskottsgraden visar hur mycket av intäkterna som blir kvar efter våra fastighetskostnader. Överskottsgraden uppgick till 75,0 (77,6) procent. Våra kundanpassningar, för vilka vi har lägre marginaler än i övrig förvaltning, ökar. Vi hamnar på målet för överskottsgraden då den ska vara minst 75 procent.

Finansiella intäkter och kostnader

Det finansiella nettot, efter aktiverade räntekostnader på projekt, uppgick till -226 (-282) Mkr. Förändringen i finansnetto beror främst på lägre ränta vid omsättning av lån samt utnyttjandet av den låga räntenivån vid nyupplåning.

Värdeförändringar

Värdeuppgången i förvaltningsfastigheter förklaras bland annat av sänkt kalkylränta och direktavkastningskrav från och med kvartal två och ytterligare sänkningar i kvartal fyra.

Värdeförändring i finansiella instrument uppgick till 45 (26) Mkr under perioden. Förändringen av det orealiserade resultatet i de finansiella derivaten beror till största del på att kronan har blivit svagare i förhållande till schweizisk franc, vilket ger en stark positiv effekt på valutaderivatet. Till följd av fortsatt fallande elpriser har den orealiserade förlusten i elterminer ökat.

Skatt

Posten skatt består av betald skatt -107 (-112) Mkr och uppskjuten skatt -189 (-280) Mkr.

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 1 178 (1 390) Mkr. Minskningen beror främst på lägre positiv orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter i år än 2014.

Koncernens balansräkning, Mkr

	Not	2015	2014
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	20 919	20 271
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	8	4
Derivat	14, 21	52	106
Övriga finansiella placeringar	14	532	10
Övriga långfristiga fordringar	15	11	-
Summa anläggningstillgångar		**21 522**	**20 391**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		379	135
Skattefordran		8	7
Derivat	14	68	2
Övriga fordringar	15	19	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	14	13
Likvida medel	17	2	5
Summa omsättningstillgångar		**490**	**180**
Summa tillgångar		**22 012**	**20 571**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital		200	200
Övrigt tillskjutet kapital		616	616
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		5 836	7 659
Summa eget kapital		**6 652**	**8 475**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	18, 21	7 304	7 450
Derivat		85	135
Uppskjutna skatteskulder	12	2 381	2 192
Summa långfristiga skulder		**9 770**	**9 777**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	18, 21	4 784	1 550
Leverantörsskulder		123	90
Derivat		24	8
Övriga skulder	19	104	114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	555	557
Summa kortfristiga skulder		**5 590**	**2 319**
Summa skulder		**15 360**	**12 096**
Summa eget kapital och skulder		**22 012**	**20 571**
Ställda säkerheter		inga	inga
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Kommentarer balansräkning

Investeringar och förvärv

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 356 (369) Mkr. Vi har förvärvat mark i Lunds kommun för kommande byggnation med 53 Mkr samt ett mindre fastighetsförvärv med 4 Mkr.

Avyttringar

En bolagsförsäljning har skett med fastigheten Drag 1 i Norrköping till ett underliggande marknadsvärde om 82 Mkr. Delförsäljning av mark på Lygnersvider 1:29 har genomförts under perioden.

Fastighetsförsäljningar har skett avseende:

- Dressinen 4, Vänersborg
- Ytternora 2:8, Hedemora
- Hinseberg 1:9, Lindesberg
- Moroten 77, Vänersborg

Försäljningarna, inklusive bolagsförsäljningar, har skett med ett något lägre värde (1 Mkr) än tidigare redovisat marknadsvärde (87 Mkr).

Marknadsvärdering

Det bedömda värdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har fastställts genom en intern värdering, baserat på faktiska data avseende hyror och driftkostnader. Information om kalkylräntor, direktavkastningskrav och aktuella marknadshyror har stämts av med extern värderare. Med hänsyn till de säkra hyresintäkterna är bedömd kalkylränta under kontraktsperioden mellan 5,35 (5,60) och 5,60 (5,85) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 5,75 (5,90) och 10,00 (12,00) procent beroende på var fastigheterna är belägna. Från 2013 gäller IFRS 13 där värderingen av fastighetsinnehav ska klassificeras enligt tre nivåer. Det finns olika osäkerhet i värderingen beroende på vilken värderingsnivå som används. 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

Marknadsvärdet uppgick per 2015-12-31 till 20 919 (20 271) Mkr. Periodens redovisade orealiserade värdeförändring uppgår till 322 (643) Mkr.

För att kvalitetssäkra den interna värderingen, har den i kvartal 2 och 4 stämts av mot en extern värdering av 42 objekt, motsvarande 89 procent av det totala värdet per den 31 december 2015. Skillnaden mellan extern och intern värdering uppgår till mindre än 4 procent på de fastigheter som är externt värderade. Specialfastigheter har ett lägre värde än den externa värderingen.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter jan–dec 2015, Mkr

	Marknadsvärde 31 december 2014	20 271
+	Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	356
+	Förvärv	57
-	Försäljningar	-87
+	Orealiserad värdeförändring	322
	Marknadsvärde 31 december 2015	**20 919**
	Orealiserade värdeförändringar	**322**
	varav förändrad kalkylränta och direktavkastning	528
	varav nya och omförhandlade hyresavtal	446
	varav förändring återstående löptid	-307
	varav sänkt inflationsantagande år 1 i värderingsmodellen	-164
	varav övrigt	-181

Övriga finansiella placeringar

Övriga finansiella placeringar 532 Mkr består av bostadsobligationer 522 Mkr och deposition av likvida medel enligt CSA-avtal med 10 Mkr.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 12 088 (9 000) Mkr. Förändringen beror på ökad upplåning till ordinarie utdelning 435 Mkr, extra utdelning 494 Mkr i maj 2015 samt återbetalning av aktiekapital 2 071 Mkr i augusti 2015.

Koncernen – Förändringar av eget kapital, Mkr

Hänförligt till moderföretagets aktieägare

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

2014	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans 1 januari 2014	200	616	6 748	7 564
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	1 390	1 390
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Försäljning koncernbolag	-	-	2	2
Summa	**200**	**616**	**8 140**	**8 956**
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-481	-481
Summa transaktioner med aktieägare	**-**	**-**	**-481**	**-481**
Utgående balans 31 december 2014	**200**	**616**	**7 659**	**8 475**

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

Eget kapital

Kapitalhantering

Enligt styrelsens policy är koncernens finansiella målsättning att ha en god kapitalstruktur samt finansiell stabilitet och därigenom bibehålla kapitalmarknadens förtroende samt utgöra en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten. Målet för soliditeten är 25-35 procent och anpassningen till detta mål utgör en del av den strategiska planeringen. Styrelsens ambition är att bibehålla en balans mellan hög avkastning som kan möjliggöras genom en högre belåning och fördelarna samt tryggheten som högt eget kapital erbjuder. Koncernens mål för lönsamheten är ett resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt på 8 procent av genomsnittligt eget kapital. Lönsamhetsmålet är ett rörligt mål vars nivå justeras beroende på fastighetsportföljens sammansättning. År 2015 var justerad avkastning på eget kapital 12,8 (11,9) procent. Över den senaste femårsperioden har Specialfastigheters justerade avkastning på eget kapital i genomsnitt uppgått till 14,2 procent, vilket väl överstiger koncernens mål på 8,0 procent. Specialfastigheters utdelningspolicy är att till ägaren dela ut 50 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt. De årliga utdelningsbesluten ska även beakta koncernens framtida investeringsbehov och finansiella ställning. Under de senaste fem åren har utdelningen i genomsnitt uppgått till 7,0 (7,0) procent av eget kapital. Koncernen ska lämna extra utdelning när kapitalstrukturen och verksamhetens finansieringsbehov möjliggör detta. Under året har ingen förändring skett i koncernens kapitalhantering. Varken moderbolaget eller något av dotterbolagen står under externa kapitalkrav.

Aktiekapital

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

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årsstämman för 2016 i Specialfastigheter Sverige AB beslutar att 446 Mkr, eller ca 223 kr per aktie, utdelas till ägaren. Den föreslagna utdelningen utgör 49,8 procent av bolagets egna kapital och 6,7 procent av koncernens egna kapital. Utdelningen är i linje med vad det ekonomiska utdelningsmålet stipulerar.

Bolagets innehav av finansiella instrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14a § årsredovisningslagen. Detta har inneburit att det egna kapitalet har 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 11,7 till 9,1 procent och koncernens soliditet från 30,2 till 28,8 procent. Koncernens verksamhet bedrivs med stabil samt god lönsamhet och intäkterna är säkrade på lång sikt genom långa hyresavtal. Styrelsens uppfattning är att bolaget efter den föreslagna utdelningen har fortsatt god finansiell kapacitet att möta de krav som verksamhetens art, omfattning, investeringsbehov och risk ställer på koncernens och moderbolagets egna kapital.

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

Fritt eget kapital i moderbolaget är:	
Balanserat resultat	268 988 371 kr
Årets resultat	383 575 944 kr
Summa	**652 564 315 kr**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Till aktieägaren utdelas	446 000 000 kr
I ny räkning balanseras	206 564 315 kr
Summa	**652 564 315 kr**

Koncernen – Kassaflödesanalys, Mkr

	Not	2015	2014
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		1 474	1 782
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Återläggning värdeförändring förvaltningsfastigheter		-322	-643
Återläggning värdeförändring finansiella placeringar		-45	-26
Återläggning kursförändring bostadsobligationer		4	-
Återläggning avskrivningar		2	1
Resultat från försäljning, likvidation		62	42
Betald inkomstskatt		-108	-157
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**1 067**	**999**
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av fordringar		-246	141
Förändring av övriga kortfristiga skulder		23	-21
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**844**	**1 119**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-57	-
Investering i förvaltningsfastigheter		-346	-372
Avyttring av förvaltningsfastighter		3	160
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1	-2
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-401**	**-214**
Finansieringsverksamheten			
Placering bostadsobligationer		-526	-
Upptagna lån		10 940	7 168
Amortering av lån		-7 860	-7 623
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-929	-481
Återbetalning av aktiekapital		-2 071	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-446**	**-936**
Årets kassaflöde		**-3**	**-31**
Likvida medel vid årets början		5	36
Likvida medel vid årets slut	1, 17	**2**	**5**
Räntor			
Erhållna räntor		4	0
Erlagda räntor		193	274

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före investeringar uppgick under perioden till 844 (1 119) Mkr. Nettoinvesteringar i anläggningstillgångar uppgick till -401 (-214) Mkr, vilket gav ett kassaflöde efter investeringar på 443 (905) Mkr. Kassaflödet har använts för utdelning med -929 (-481) Mkr, återbetalning till aktieägare -2 071 (-) Mkr och för placering i bostadsobligationer -526 (-) Mkr. Upptagna lån efter amortering utgör 3 080 (-455) Mkr.

Not 1 **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 9 aktiebolag har säte i Linköping (Sverige). Moderbolaget heter Specialfastigheter Sverige AB (556537-5945). Huvudkontoret är beläget i Linköping med besöksadress: Borggården, 581 07 Linköping. Bolagen i koncernen äger och förvaltar fast egendom och bedriver byggadministration samt äger och förvaltar lös egendom och bedriver därmed förenlig verksamhet. Se även not 16 Moderbolaget.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

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

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

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Specialfastigheter Sverige AB är endast 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 11, 18 och 21 Koncernen.

Tillämpade redovisningsprinciper

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

Ändrade redovisningsprinciper

Nya standarder och tolkningar som trätt i kraft 2015 har inte haft någon inverkan på de finansiella rapporterna annat än viss tilläggsinformation.

Ändrade IFRS och tolkningar som ännu inte börjat tillämpas

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

Standarder	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar:
IFRS 8 Rörelsesegment	**1 januari 2016**
Det har tillkommit ett upplysningskrav i IFRS 8 gällande vilka bedömningar som har gjorts vid aggregering av segment. Ett företag ska lämna upplysning om vilka rörelsesegment som har aggregerats och en kort beskrivning av dessa samt vilka ekonomiska indikatorer som har utvärderats för att bestämma att segmenten har samma ekonomiska egenskaper. Det klargörs även att en avstämning av företagets totala tillgångar mot segmentens tillgångar krävs endast om en uppföljning görs av företagets högsta verkställande beslutsfattare. Specialfastigheter bedömer att det förändrade upplysningskravet kommer att ha en begränsad påverkan på de finansiella rapporterna.	
IFRS 9 Finansiella instrument	**1 januari 2018**
IFRS 9 är en ny standard som i framtiden ersätter IAS 39. Regelverket medför förändringar i klassificering och värdering av finansiella tillgångar, där klassificering i IFRS 9 görs utifrån de karakteristika som finns i instrumenten och den affärsmodell som tillämpas för finansiella instrument. Säkringsredovisningsmetoderna ändras för att på ett bättre sätt spegla företagens riskhantering. Principerna för nedskrivningar har omarbetats för att företagen tidigare ska redovisa eventuella förluster. I IFRS 9 bygger nedskrivningsmodellen på förväntade kreditförluster. Koncernen bedömer inte att ändringarna ska påverka företagets redovisning i väsentlig grad utifrån nuvarande transaktioner och affärsmodell.	
IFRS 15 Intäktsredovisning	**1 januari 2018**
IFRS 15 Standarden behandlar redovisning av intäkter från kontrakt och är av generell natur, ersätter IAS 11 och IAS 18. Specialfastigheter har ännu inte utvärderat den nya standarden men bedömer preliminärt att den kommer att ha en begränsad påverkan på de finansiella rapporterna.	
IAS 1 Utformning av finansiella rapporter "Disclosure Initiative"	**1 januari 2016**
Ändringar i IAS 1 syftar till att ytterligare uppmuntra företag att tillämpa sin professionella bedömning för att fastställa vilka upplysningar som ska lämnas och hur informationen kan struktureras i de finansiella rapporterna. För att möjliggöra detta har några specifika förbättringar gjorts på områdena väsentlighet, disaggregering och delsummeringar, notstruktur, upplysningar om redovisningsprinciper och presentation av poster i övrigt totalresultat (OCI) som härrör från investeringar som beräknas enligt kapitalandelsmetoden. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av ändringen.	

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

Standarden kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Standarden ska tillämpas från 2019 men är ännu inte godkänd av EU.

Klassificering med mera

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

Segmentsrapportering

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

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

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

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. Anskaffningsvärdet för dotterföretagsaktierna utgörs av summan av de verkliga värdena per förvärvsdagen för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt transaktionskostnader som är direkt hänförbara till förvärvet. Transaktionskostnaderna kostnadsförs i koncernen. Konsolidering av dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Intäkter

Intäktsredovisning

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

Intäkter från fastighetsförsäljningar

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

Rörelsekostnader och finansiella intäkter och kostnader

Operationella leasingavtal

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och skillnader

mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall.

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de 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. Temporära skillnader beaktas inte vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. 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.

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 11 Koncernen.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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, 14-33 procent per år, omprövas vid varje års slut.

Nedskrivningar

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

Nedskrivningsprövning för materiella tillgångar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Derivatinstrument redovisas initialt till verkligt värde innebärande att transaktionskostnader belastar periodens resultat. Efter den initiala redovisningen redovisas derivatinstrument på sätt som beskrivs nedan. Värdeökningar respektive värdeminskningar redovisas på derivatet som intäkter respektive kostnader inom finansnettot. Vid användning av ränteswap, redovisas räntekupongen som ränta och övrig värdeförändring av ränteswappen redovisas som övrig finansiell intäkt eller övrig finansiell kostnad. Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga banktillgodohavanden.

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

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

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

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

Andra finansiella skulder
Lånefinansiering
All lånefinansiering redovisas initialt till anskaffningsvärde,

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

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

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

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

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

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

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 i det finansiella resultatet.

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 Nordpool. Elderivat upptas för att säkra elpriset. Specialfastigheter vidarefakturerar huvuddelen av elkostnaden till hyresgästerna.

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

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

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

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

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

Not 2 Övriga intäkter

Övriga intäkter avser utfakturerade tjänster och energikostnader.

Not 3 Fastighetskostnader

	2015	2014
Energi, bränsle och vatten	154	157
Fastighetsdrift	192	167
Fastighetsskatt	33	32
Underhåll	88	64
Summa	**467**	**420**

Not 4 Administration

	2015	2014
Personalkostnader	47	44
Avskrivningar maskiner och inventarier	2	1
Övriga kostnader		
(tekn.utredn, konsultarvoden, övrigt)	17	15
Summa	**66**	**60**

Not 5 Ersättning till revisorer, tkr

	2015	2014
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	561	554
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	113	407
Skatterådgivning	22	43
Övriga tjänster	58	118
Summa	**754**	**1 122**

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 bedömningunderlag även för någon annan än uppdragsgivaren samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid ett granskningsuppdrag.

Övriga tjänster är sådan rådgivning som inte är hänförlig till någon av de tidigare uppräknade slagen av tjänster och som inte rör skatter. Den största frågan föregående år behandlade extra utdelning och kapitalstruktur. Revisionsbolaget Ernst & Young AB valdes vid årsstämmorna 2014 och 2015.

Not 6 Avskrivningar

	2015	2014
Maskiner och inventarier - Administration	2	1
Maskiner och inventarier - Drift	0	0
Summa avskrivningar	**2**	**1**

Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse, Tkr

Moderbolaget totalt

	2015	2014
Antal anställda	128	121
Varav kvinnor	29,69 %	28,10 %
Varav män	70,31 %	71,90 %
Dotterbolagen har inga anställda		

Moderbolaget totalt inklusive styrelse, ledande befattningshavare

	2015	2014
Löner och andra ersättningar	66 323	64 533
Sociala kostnader*	33 574	31 328
**Varav pensionskostnader*	*9 988*	*8 957*

Styrelse

	2015	2014
Löner och andra ersättningar		
Styrelseordförande	280	278
Övriga ledamöter	695	674
Summa	**975**	**952**
Pensionskostnader		
Styrelseordförande	-	-
Övriga ledamöter	-	-
Summa	**-**	**-**

Ledande befattningshavare

	2015	2014
Löner och andra ersättningar		
Verkställande direktör	2 101	2 029
Andra ledande befattningshavare[8]	5 572	5 917
Summa	**7 673**	**7 946**
Pensionskostnader		
Verkställande direktör	605	606
Andra ledande befattningshavare[8]	1 714	1 749
Summa	**2 319**	**2 355**

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

Specifikation av ersättningar till styrelseledamöter [1]

	2015		2014	
	Löner och andra ersättningar	Övriga förmåner	Löner och andra ersättningar	Övriga förmåner
Bo Lundgren	280	-	278	-
Christel Armstrong-Darvik [2]	-	-	33	-
Jan Berg	150	-	148	-
Carin Götblad	120	-	120	-
Nina Linander	160	-	155	-
Mikael Lundström	130	-	128	-
Eva Landén [3]	135	-	90	-
Lotta Mellström [4]	-	-	-	-
Ulrika Nordström [5]	-	-	-	-
Summa	**975**	**-**	**952**	**-**

Specifikation av ersättningar till ledande befattningshavare [6]

	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
	Löner och andra ersättningar		Övriga förmåner [7]		Pensionskostnader		Summa	
Verkställande direktör, Åsa Hedenberg [8]	2 101	1 529	57	46	605	460	2 763	2 035
Tf Verkställande direktör, Håkan Steinbüchel [8]	-	500	-	12	-	146	-	658
Affärschef Sverige, Torbjörn Blücher	1 119	1 086	60	65	340	316	1 519	1 467
Biträdande affärschef Sverige, Tommy Svärd [9]	-	414	-	27	-	103	-	544
CFO, Hans Hahn [10]	-	1 041	-	88	-	475	-	1 604
CFO, Kristina Ferenius [10]	479	-	24	-	130	-	633	-
Chef Projekt och utveckling, Göran Cumlin [11]	910	-	28	-	327	-	1 265	-
Chef Verksamhetsstöd, Henrik Nyström	818	799	23	29	222	207	1 063	1 035
Förvaltningschef, Åsa Welander [12]	807	-	45	-	215	-	1 067	-
HR-chef, Christina Burlin	896	877	0	0	334	288	1 230	1 165
Kommunikationschef, Hanna Janson [13]	254	-	0	-	84	-	338	-
Projektchef, Petter Lundqvist [14]	136	806	4	41	31	157	171	1 004
Utvecklingschef samt tf Chef Projekt, Lars Lidén [14]	153	894	9	60	31	203	193	1 157
Summa	**7 673**	**7 946**	**250**	**368**	**2 319**	**2 355**	**10 242**	**10 669**

[1] *Vid årsstämman 2015 beslutades att till styrelsens ordförande ska ordinarie styrelsearvode utgå med 240 Tkr per år och till övriga ledamöter ska ett ordinarie styrelsearvode utgå med 120 Tkr per år och ledamot. Utöver ordinarie styrelsearvode har arvode utgått till ledamot i revisions- och finansutskottet om 30 Tkr per år och till ledamot i ersättningsutskottet om 10 Tkr per år. Till revisions- och finansutskottets ordförande har arvode utgått om 40 Tkr per år och till ersättningsutskottets ordförande om 10 Tkr per år. Arvode utgår endast till årsstämmovalda ledamöter, ej till anställda vid Specialfastigheter eller Regeringskansliet. Någon ersättning utöver vad årsstämman beslutat har ej utgått till varken ledamot eller styrelseordförande. Styrelsearvode har utbetalats som lön, men i två fall fakturerats inom ramen för näringsverksamhet bedriven i styrelseledamots bolag. Styrelse- och utskottsarvode till styrelseledamot utgår, i den mån uppdraget utförs genom styrelseledamots bolag, med tillägg för ett belopp motsvarande de sociala avgifter som Specialfastigheter därmed inte har att erlägga. Fakturering av styrelse- och utskottsarvode ska vara kostnadsneutralt för Specialfastigheter.*

[2] *Ledamot avslutade sitt uppdrag vid årsstämman 2014.*

[3] *Ledamot invald i styrelsen vid årsstämman 2014.*

[4] *Ledamot avslutade sitt uppdrag vid extra bolagsstämma i oktober 2015.*

[5] *Ledamot invald i styrelsen vid extra bolagsstämma i oktober 2015.*

[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, drivmedelsförmån, kostförmån och annan förmån, till exempel sjukvårdsförsäkring.*

[8] *Fram till 2014-03-31 var Håkan Steinbüchel tillförordnad vd. Han har erhållit avgångsvederlag i enlighet med bolagets riktlinjer för ledande befattningshavare, motsvarande 18 månadslöner, som kostnadsförts 2013. Avgångsvederlaget utbetalades månadsvis och har avräknats mot eventuella andra inkomster, sista utbetalning ägde rum i september 2015. Åsa Hedenberg tillträdde som vd 2014-04-01. Vd-avtalet följer bolagets riktlinjer för ledande befattningshavare.*

[9] *Ingick i ledningsgruppen t.o.m. 2014-06-30.*

[10] *Hans Hahn ingick i ledningsgruppen t.o.m. 2014-12-31. På grund av arbetsbrist blev Hans Hahn uppsagd från och med 2015-01-01 med en uppsägningstid om 12 månader. Detta är en avvikelse i förhållande till de av bolagsstämman beslutade riktlinjerna för anställningsvillkor för ledande befattningshavare som överensstämmer med ägarens riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande, men är i enlighet med gällande kollektivavtal. Avgångsvederlaget utbetalas månadsvis från och med 2016 och kommer att avräknas mot eventuella andra inkomster. Hela kostnaden för Hans Hahns avgångsvederlag inklusive sociala avgifter har kostnadsförts 2014. Avsättningen per 2014-12-31 uppgick till 1,6 Mkr. Kristina Ferenius tillträdde som ny CFO 2015-08-10 och fram till dess var ekonomichef Gunilla Dahlqvist Jonsson tillförordnad i ledningsgruppen.*

[11] *Ingår i ledningsgruppen fr.o.m. 2015-02-23.*

[12] *Ingår i ledningsgruppen fr.o.m. 2015-02-16.*

[13] *Ingår i ledningsgruppen fr.o.m. 2015-08-31.*

[14] *Ingick i ledningsgruppen t o m 2015-02-28.*

Moderbolaget totalt, inkl styrelse och ledande befattningshavare
Styrelsen inklusive suppleanter består av 11 (11) ledamöter fördelat på 6 (6) kvinnor och 5 (5) män. Sju ledamöter är valda vid bolagsstämman och fyra ledamöter är utsedda av arbetstagarorganisationerna. I verksamhetsledningen ingår 8 (7) 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 2015 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 4(3) Mkr. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2015 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 153 (143) 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.

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

Sjukfrånvaro i % av total arbetstid

	2015		2014	
	Sjukfrånvaro/ Ord.arbetstid, %	Långtidssjukfrånvaro/ Total sjukfrånvaro, %	Sjukfrånvaro/ Ord.arbetstid, %	Långtidssjukfrånvaro/ Total sjukfrånvaro, %
Kvinnor	4,95	81,04	3,86	62,70
Män	1,84	41,97	2,49	19,32
Anställda under 30 år	*	*	*	*
Anställda 30-49 år	1,01	0	1,71	18,00
Anställda över 49 år	4,58	78,84	4,13	41,97
Samtliga anställda	2,74	62,39	2,84	34,29

** Uppgift lämnas ej då gruppen understiger 10 personer*

Not 8 Segmentsredovisning, Mkr

	Kriminalvården		Försvar och rättsväsende		Institutionsvård och övriga specialverksamheter		Elimineringar		Koncernen	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Hyresintäkter	696	682	731	723	287	320	0	0	1 714	1 725
Övriga intäkter	68	58	43	62	42	27	0	0	153	147
Intäkter från fastighetsförvaltning	**764**	**740**	**774**	**785**	**329**	**347**	**0**	**0**	**1 867**	**1 872**
Resultat										
Driftöverskott	**577**	**564**	**633**	**652**	**190**	**236**	**0**	**0**	**1 400**	**1 452**
Adminstration (Centrala omkostnader)	-27	-24	-22	-20	-17	-16	0	0	-66	-60
Rörelseresultat	**550**	**540**	**611**	**632**	**173**	**220**	**0**	**0**	**1 334**	**1 392**
Finansiella kostnader	-82	-105	-119	-144	-25	-33	0	0	-226	-282
Resultat fastighetsförsäljning (Avyttrade fastigheter)	0	7	0	0	3	76	-4	-80	-1	3
Värdeförändring förvaltnings-fastigheter, orealiserat	49	109	304	480	-31	54	0	0	322	643
Värdeförändring finansiella instrument orealiserade	16	10	24	11	5	5	0	0	45	26
Resultat före skatt	**533**	**561**	**820**	**979**	**125**	**322**	**-4**	**-80**	**1 474**	**1 782**
Årets skattekostnad	-107	-124	-165	-215	-25	-71	1	18	-296	-392
Resultat efter skatt	**426**	**437**	**655**	**764**	**100**	**251**	**-3**	**-62**	**1 178**	**1 390**
Övriga upplysningar										
Marknadsvärde	7 535	7 465	11 053	10 576	2 331	2 230	0	0	20 919	20 271
LOA, kvm	420	426	360	360	278	280	0	0	1 058	1 066

Segmentsredovisning

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

Huvuddelen av våra hyresgäster är offentlig eller statlig verksamhet. Av årshyran svarar Kriminalvård för 40 (39) procent, Försvar- och rättsväsende för 43 (42) procent, Institutionsvård- och övriga specialverksamheter för 17 (19) procent. Inga av våra hyresgäster har några krav på sig att hyra från Specialfastigheter. Varje hyresgäst har en egen beslutsprocess i valet av hyresvärd, trots att många av våra hyresgäster är kopplade till staten i en eller annan form.

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

Not 9 Finansiella intäkter och kostnader

	Mkr		%	
Finansnettots sammansättning	**2015**	**2014**	**2015**	**2014**
Räntekostnad lån	149	194	1,40	2,10
Valutakursförändring på utlandsupplåning	28	33	0,27	0,36
Räntenetto derivat	33	47	0,31	0,52
Övriga ränteintäkter och kostnader	4	0	0,04	-0,01
Operativt finansnetto	**214**	**274**	**2,02**	**2,97**
Övriga finansiella kostnader	13	11	0,13	0,12
Aktiverad räntekostnad projekt	-1	-3	-0,01	-0,04
Redovisat finansnetto	**226**	**282**	**2,14**	**3,05**
Värdeförändring finansiella derivat	-45	-26	-0,43	-0,28
Totalt finansnetto	**181**	**256**	**1,71**	**2,77**

Under året har 1 (3) Mkr i räntor aktiverats avseende investeringar i fastigheter under uppförande. Vid aktivering har ränta motsvarande sex månaders Stibor plus påslag använts.

Finansnetto redovisat enligt kategori och klass

Finansiella intäkter	**2015**	**2014**
Ränteintäkter på finansiella tillgångar ej värderade till verkligt värde	4	0
Valutakursförändring på utlandsupplåning	-	-
Övriga finansiella intäkter	-	-
Summa finansiella intäkter	**4**	**0**

Finansiella kostnader	**2015**	**2014**
Räntekostnader på finansiella skulder ej värderade till verkligt värde	-184	-224
Räntekostnader på finansiella skulder värderade till verkligt värde	-33	-47
Övriga finansiella kostnader	-13	-11
Summa finansiella kostnader	**-230**	**-282**
Summa finansnetto	**-226**	**-282**

Värdeförändring finansiella derivat redovisat enligt kategori och klass	**2015**	**2014**
Värdeförändring på finansiella tillgångar		
Derivat värderade till verkligt värde	88	63
Värdeförändring på finansiella skulder		
Derivat värderade till verkligt värde	-43	-37
Summa värdeförändring derivat	**45**	**26**

Not 10 Resultat fastighetsförsäljningar

	2015	**2014**
Försäljningsintäkter, sålda fastigheter	6	166
Verkligt värde, sålda fastigheter	-7	-157
Försäljningskostnader	0	-6
Summa	**-1**	**3**

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas enligt verkligt värdemetod (IAS 40)

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

2014	**Förvärv (+) /Avyttringar (-) fastigheter**	**Fastigheter ägda hela året**	**Totalt 2014**
Ingående verkligt värde	-	19 455	19 455
Investeringar avseende tillkommande utgifter efter förvärv	-	366	366
Aktiverade ränteutgifter	-	3	3
Förvärv (+)	0	-	0
Avyttringar (-)	-196	-	-196
Orealiserade värdeförändringar	-	643	643
Utgående verkligt värde	**-196**	**20 467**	**20 271**

Taxeringsvärde förvaltningsfastigheter	**2015**	**2014**
Byggnader	2 441	2 446
Mark	873	874
Summa	**3 314**	**3 320**

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.

Om det under löpande år föreligger indikationer på väsentliga värdeförändringar för enskilda fastigheter, delar av fastighetsbeståndet eller hela fastighetsbeståndet sker omvärdering i samband med kvartalsrapportering för de aktuella fastigheterna. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet Intäktsredovisning, se not 1, sidan 76.

Tillkommande utgifter – Förvaltningsfastigheter som redovisas enligt verkligt värdemetoden

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

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

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

Värderingsmetod

Det bedömda värdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har fastställts genom en intern kassaflödesvärdering. För att kvalitetssäkra den interna värderingen, har den stämts av mot en extern värdering av 42 (47) objekt, motsvarande 89 (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 4 (4) 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 1,0 (2,0) procent det första året och 2,0 (2,0) per år för resterande år i kalkylen. Då värderingsobjekten i regel har förhållandevis långa hyreskontrakt med hyresgäster som bedöms som säkra betalare, har det bedömts vara lämpligt med differentierade kalkylräntor för driftnetton respektive restvärde i samband med beräkning av avkastningsvärdet. Med hänsyn till de säkra hyresintäkterna ligger kalkylräntan under kontraktsperioden huvudsakligen mellan 5,35 och 5,60 procent. År 2014 låg kalkylräntan mellan 5,60 och 5,85 procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 5,75 och 10,00 procent beroende på var fastigheterna är belägna. År 2014 låg direktavkastningskravet mellan 5,90 och 12,00 procent. Snittet på direktavkastningen uppgår till 6,82 (6,99) 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.

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

Årets hyresintäkter uppgår till 1 714 (1 725) Mkr. Framtida hyror som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella hyresavtal förfaller enligt nedan.

Förfallostruktur, Mkr	2015	2014
Inom ett år		
Fastigheter	54	33
Bostäder	2	2
Mellan ett och fem år		
Fastigheter	202	140
Senare än fem år		
Fastigheter	1 553	1 571
Summa	**1 811**	**1 746**

Not 12 Skatter

	2015	2014
Redovisad i resultaträkningen		
Aktuell skatt	107	112
Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt	189	280
Totalt redovisad skatt i koncernen	**296**	**392**

Avstämning av effektiv skatt	**2015**	**2014**
Redovisat resultat före skatt	1 474	1 782
Svensk inkomstskattesats 22 %	324	392
Ej skattepliktiga intäkter	-18	0
Icke avdragsgilla kostnader	0	0
Justerad försäljningsintäkt	-1	-2
Schablonränta periodiseringsfond	1	2
Justering av tidigare års skattekostnad	-3	-
Justering av tidigare års uppskjuten skatt	-7	-
Summa	**296**	**392**

Redovisad i balansräkningen	**2015**	**2014**
Uppskjuten skatteskuld	2 381	2 192
Summa	**2 381**	**2 192**

Uppskjutna skattefordringar och -skulder	**2015**	**2014**
Förvaltningsfastigheter	-2 088	-1 928
Finansiella anläggningstillgångar	-2	8
Periodiseringsfond	-190	-164
Överavskrivningar	-101	-108
Summa	**-2 381**	**-2 192**

Ingen uppskjuten skatt har redovisats mot eget kapital.

Not 13 Övriga materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier	**2015**	**2014**
Ingående anskaffningsvärde	15	21
Inköp	6	2
Försäljningar och utrangeringar	0	-8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**21**	**15**
Ingående avskrivningar	11	18
Försäljningar och utrangeringar	0	-8
Årets avskrivningar	2	1
Utgående ackumulerade avskrivningar	**13**	**11**
Utgående planenligt restvärde	**8**	**4**

Not 14 Finansiella placeringar

Derivat	**2015**	**2014**
Långfristiga placeringar		
Räntevalutaderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	52	106
Elderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	0	0
Summa	**52**	**106**

Kortfristiga placeringar	**2015**	**2014**
Räntevalutaderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	68	2
Elderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	0	0
Summa	**68**	**2**

Övriga finansiella placeringar	**2015**	**2014**
Långfristiga placeringar		
Deposition CSA-avtal	10	10
Bostadsobligationer	522	-
Andra aktier och andelar	0	0
Summa	**532**	**10**

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 lämnad säkerhet på 10 (10) Mkr i sådan deposition. Placering har gjorts i fyra säkerställda bostadsobligationer. Per 2015-12-31 uppgick det placerade beloppet till 522 (-) Mkr.

Not 15 Övriga fordringar

Långfristiga fordringar	**2015**	**2014**
Mervärdesskatt för jämkning	11	-
Summa	**11**	**-**

Kortfristiga fordringar	**2015**	**2014**
Fordran sålda fastigheter	-	5
Fordran likviderade bolag	13	-
Vilande ingående mervärdesskatt	5	-
Övriga fordringar	1	13
Summa	**19**	**18**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015	2014
Förutbetalda kostnadshyror	0	1
Förutbetalda energikostnader	4	4
Övriga interimsfordringar	10	8
Summa	**14**	**13**

Not 17 Likvida medel

	2015	2014
Banktillgodohavande	2	5
Summa	**2**	**5**

Not 18 Räntebärande skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Långfristiga skulder		
Lån	7 304	7 450
Kortfristiga skulder		
Lån	4 784	1 550
Summa	**12 088**	**9 000**

Av koncernens respektive moderbolagets långfristiga låneskulder avser 1 506 (1 924) Mkr förfallotidpunkter senare än fem år från balansdagen.

Obligationer i utländsk valuta redovisas omräknat till balansdagens kurs i svensk valuta. Verkligt värde i derivaten motsvarar obligationernas omräknade belopp. Valutaeffekten blir därför huvudsakligen neutraliserad. Marknadsvärdet på obligationer i utländsk valuta är omräknat till balansdagens kurs och redovisade i tabellerna i svensk valuta.

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

2015	Redovisat värde	Nominellt belopp	Verkligt värde
Checkkredit	339	339	339
Depositioner enligt CSA-avtal	47	47	47
Företagscertifikat	2 830	2 830	2 832
Obligationer i fast ränta	5 378	5 380	5 648
Obligationer i rörlig ränta	2 895	2 895	2 896
Realränteobligationer	177	202	177
Obligationer i utländsk valuta	422	357	423
Summa	**12 088**	**12 050**	**12 362**

2014	Redovisat värde	Nominellt belopp	Verkligt värde
Checkkredit	110	110	110
Depositoner enligt CSA-avtal	-	-	-
Företagscertifikat	800	800	799
Obligationer i fast ränta	4 726	4 730	5 087
Obligationer i rörlig ränta	2 545	2 545	2 581
Realränteobligationer	424	390	428
Obligationer i utländsk valuta	395	357	407
Summa	**9 000**	**8 932**	**9 412**

Förfallostruktur lån, Mkr

2015	Redovisat belopp	Nominellt belopp	Verkligt värde	2014	Redovisat belopp	Nominellt belopp	Verkligt värde
2015	-	-	-	2015	1 907	1 860	1 915
2016	5 188	5 123	5 212	2016	1 945	1 907	2 006
2017	1 250	1 250	1 279	2017	949	950	998
2018	1 675	1 675	1 710	2018	1 225	1 225	1 276
2019	1 350	1 350	1 411	2019	1 050	1 050	1 113
2020	1 120	1 120	1 153	2020	919	920	972
2021	199	200	233	2021	200	200	238
2022	500	500	494	2022	-	-	-
2024	230	230	277	2024	230	230	287
2025	200	200	206	2025	200	200	212
2026	199	200	210	2026	199	200	219
2027 och senare	177	202	177	2027 och senare	176	190	176
Summa	**12 088**	**12 050**	**12 362**		**9 000**	**8 932**	**9 412**

Koncernens finansiering i utländsk valuta per balansdagen

2015

Valuta	Nominellt	Ränta %	Ränta % i SEK	Nominellt belopp i SEK	Redovisat belopp i SEK
CHF	50 000 000	3	0,87	357 000 000	422 859 801

2014

Valuta	Nominellt	Ränta %	Ränta % i SEK	Nominellt belopp i SEK	Redovisat belopp i SEK
CHF	50 000 000	3	1,55	357 000 000	393 782 733

forts. Not 18 Räntebärande skulder

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

Säkringsredovisning
Ingen säkringsredovisning tillämpas i koncernen.

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

Tabellen på sidan 86 "Koncernens finansiering i utländsk valuta per balansdagen" visar utländsk valuta per balansdagen efter ursprungsvaluta och efter hänsyn till räntevalutaswapavtal. Valutalån omräknas till balansdagens 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 ömesidigt förbinder sig att ställa säkerheter i form av likvida medel för undervärden i utestående derivatkontrakt. Koncernen har per 2015-12-31 en erhållen säkerhet på 47 Mkr gentemot Nordea samt en lämnad säkerhet på 10 Mkr gentemot RBS.

Not 19 Övriga skulder

Övriga skulder	2015	2014
Förskott kunder	15	23
Mervärdesskatt	81	70
Övriga skulder	8	21
Summa	**104**	**114**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015	2014
Förutbetalade hyresintäkter	446	450
Upplupna energikostnader	33	25
Upplupna räntekostnader	57	61
Upplupna sociala avgifter	2	2
Upplupen semesterlön	8	8
Upplupen löneskatt	2	2
Övriga poster	7	9
Summa	**555**	**557**

Not 21 Finansiella risker och finanspolicy

Koncernen och moderbolaget är genom sin verksamhet exponerad för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av påverkan av ränterisk, finansieringsrisk, 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 finansförvaltaren.

Rating
Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's (S&P) har gett betyget AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och behållit A-1+ för den korta upplåningen. År 2005 höjde S&P ratingen från AA till AA+ med hänvisning till svenska statens fortsatta långsiktiga ägarintention och företagets långsiktiga förmåga att uppnå ägarens avkastningskrav. 2015-12-18 bekräftade S&P ratingklassen AA+. När S&P bedömer Specialfastigheters stand-alone kreditvärdighet, företagets förmåga att stå på egna ben utan svenska staten som ägare, erhålls kreditbetyget AA-.

Ränterisker
Ränterisken är risken för att räntekostnaden för existerande och framtida finansiering påverkas negativt av förändrat ränteläge. Specialfastigheters ränteprofil regleras via avvikelsemandat kopplat till tidsfickor. Ränterisken kan också uttryckas som genomsnittlig räntebindningstid.

Vid bokslutstillfället var den genomsnittliga räntebindningstiden 1,9 (2,6) år. Räntebindningstiden visar hur snabbt en ränteförändring får genomslag i form av ökade lånekostnader. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att erhålla en över tiden låg räntekostnad samtidigt som ränteprofilen anpassas mot underliggande affärsmöjligheter. Den 31 december 2015 var portföljens medelränta för lån och derivat 1,42 (2,28) procent. För att skydda delar av resultaträkningen, som är inflationsberoende (hyresintäkter och kostnader för drift och underhåll), har realräntelån för 190 (390) 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 i s.k. räntebindningsintervall. 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.

På balansdagen fanns garanterade outnyttjade kreditlöften på 4 250 (4 750) Mkr som täcker refinansieringsrisken för de närmaste 11 (39) månadernas förfall.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att en befintlig finansiering inte kan ersättas med en ny eller till en ovanligt hög kostnad. För Specialfastigheter inkluderas även risken att inte erhålla ny finansiering, till exempel i samband med större förvärv. I syfte att begränsa finansieringsrisken eftersträvar Specialfastigheter krediter med lång löptid och en jämn förfallostruktur av emitterade certifikat och obligationer. För att ytterligare begränsa finansieringsrisken finns garanterade kreditlöften och kontokrediter om totalt 4 250 Mkr.

Inga speciella åtaganden finns i kreditlöftena utöver ägarklausul och informationsåtagande. Två kreditlöften om totalt 3 000 Mkr ökar marginalen på utnyttjade lån ur faciliteten om bolagets rating understiger AA-. Förfallen på de finansiella skulderna har spridits över tiden för att begränsa refinansieringsrisken. Kapitalbindningstiden 2015-12-31 var 2,6 (3,6) år. Med hänsyn tagen till garanterade outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 3,4 (3,7) år.

Under året har vi investerat i bostadsobligationer till ett nominellt belopp på 500 Mkr med medellång löptid, dessa placeringar används som säkerhet för upptagande av repolån.

Företagets finansiella nominella skuldbelopp brutto uppgick vid årsskiftet till 12 050 (8 932) 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 sidan 90 visar avtalade odiskonterade kassaflöden, vilket inkluderar samtliga finansiella skulder inklusive räntebetalningar. Där den framtida rörliga räntan är okänd, har räntan beräknas med hjälp av implicita forwardräntor. Hyresintäkterna används för att möta de framtida åtagande som presenteras i tabellen. Kreditrisken avseende hyresintäkterna bedöms vara låg.

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 120 (108) Mkr per 2015-12-31, detta motsvarar företagets sammanlagda fordran på orealiserade derivat med positiva värden.

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

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

Finansiella poster som förfallit till betalning vid bokslutstillfället, Mkr

	2015	2014
Finansiella tillgångar	350	104
Finansiella skulder	0	0

Nedskrivning har skett per balansdagen med 2 (0) Mkr. 1 (1) Mkr av kundfordringarna är inte inbetalade per 2016-01-31.

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 av i utländsk valuta till balansdagens kurs redovisas i finansnettot.

Tabellen på följande sida visar upplåning och kurssäkring i utländsk valuta.

Nominella belopp (SEK) per affärsdag			
2015			
Ursprunglig valuta	**Lån**	**Derivat**	**Summa**
CHF	357,0	-357,0	0
2014			
Ursprunglig valuta	**Lån**	**Derivat**	**Summa**
CHF	357,0	-357,0	0

Elprisrisk

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

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

Derivatinstrument

Specialfastigheter använder derivat för att hantera räntorisk 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.

I tabellen nedan beskrivs hur verkligt värde har bestämts för bolagets finansiella instrument.

Finansiella instrument – Värderat enligt verkligt värde

2015-12-31	Priser noterade på en aktiv marknad (Nivå 1)	Värdering baserad på observerbar data (Nivå 2)	Värdering baserad på annat än observerbar data (Nivå 3)	Summa
Ränteswap	-	-40	-	-40
Valutaswap	-	68	-	68
Elterminer	-17	-	-	-17
Netto	**-17**	**28**	**-**	**11**

2014-12-31	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	-	-79	-	-79
Valutaswap	-	47	-	47
Elterminer	-3	-	-	-3
Netto	**-3**	**-32**	**-**	**-35**

Lånefaciliteter	Låneram, Mkr		Utnyttjat, Mkr	
	2015	2014	2015	2014
Deposition enligt CSA	-	-	37	-10
Garanterade kreditlöften	4 250	4 750	339	110
Företagscertifikat	4 000	4 000	2 830	800
MTN-program	13 000	10 000	8 275	7 475
Private Placements	559	547	559	547
Placeringar	500	-	-500	-
Summa	**22 309**	**19 297**	**11 540**	**8 922**

forts. Not 21 Finansiella risker och finanspolicy

Likviditetsrisk, Mkr

2015	Lån	Derivat inflöden	Derivat utflöden	Derivat totalt	Leverantörsskulder
Mindre än 3 månader	-3 493	13	-12	1	-123
Mellan 3 till 12 månader	-2 085	15	-24	-9	-
Mellan 1 till 5 år	-7 897	121	-161	-40	-
Summa	**-13 475**	**149**	**-197**	**-48**	**-123**

2014	Lån	Derivat inflöden	Derivat utflöden	Derivat totalt	Leverantörsskulder
Mindre än 3 månader	-1 366	24	-15	9	-90
Mellan 3 till 12 månader	-2 011	22	-45	-23	-
Mellan 1 till 5 år	-15 050	142	-192	-50	-
Summa	**-18 427**	**188**	**-252**	**-64**	**-90**

Exponeringen för motpartsrisker fördelade på olika ratingkategorier

Institut med lång rating, 2015	Fordran	Skuld	Erhållna/lämnade säkerheter	Nettoexponering
AA-	89	-56	-47	-14
A+	34	-31	-	0
A	-	-2	-	-2
BBB+	0	-3	10	7
Elderivat	0	-17	-	-17
Summa	**120**	**-109**	**-37**	**-26**

Exponeringen för motpartsrisker fördelade på olika ratingkategorier

Institut med lång rating, 2014	Fordran	Skuld	Erhållna/lämnade säkerheter	Nettoexponering
AA-	74	-86	-	-12
A+	34	-41	-	-7
A	0	-4	-	-4
A-	0	-9	10	1
Elderivat	0	-3	-	-3
Summa	**108**	**-143**	**10**	**-25**

Säkrad andel av kommande elförbrukning

2015					2014				
År	**GWh**	**Minigräns**	**Maxgräns**	**Andel**	**År**	**GWh**	**Minigräns**	**Maxgräns**	**Andel**
2016	108	70 %	100 %	71 %	2015	108	70 %	100 %	70 %
2017	108	40 %	100 %	46 %	2016	108	40 %	100 %	56 %
2018	108	20 %	100 %	35 %	2017	108	20 %	100 %	32 %
2019	108	0 %	100 %	32 %	2018	108	0 %	100 %	17 %

Förfallostruktur för elderivat

2015			2014		
År	**GWh**	**Marknadsvärde Mkr**	**År**	**GWh**	**Marknadsvärde Mkr**
2016	77	8	2015	76	-2
2017	50	4	2016	61	-1
2018	38	3	2017	35	0
2019	35	2	2018	18	0
2020	9	0			
Summa	**209**	**17**	**Summa**	**190**	**-3**

Derivatportföljens marknadsvärde, Mkr

	2015			2014		
	Nominellt värde	**Positivt värde**	**Negativt värde**	**Nominellt värde**	**Positivt värde**	**Negativt värde**
Räntevalutaswap	357	52	92	357	48	140
Ränteswap	2 897	68	0	3 380	60	0
Eltermin	-	0	17	-	0	3
Totalt	**3 254**	**120**	**109**	**3 737**	**108**	**143**

Känslighetsanalys

Förändring	Förändring på resultaträkning före skatt	Förändring på eget kapital efter skatt
Finansnetto förändring om marknadsräntan ökar med 1 %, årskostnadsförändring	Resultatet minskar med 49 (33) Mkr	Eget kapital minskar med 38 (26) Mkr
Värdeförändring för finansiella derivat om marknadsräntan ökar med 1 %	Resultatet ökar med 31 (27) Mkr	Eget kapital ökar med 24 (21) Mkr
Valutarisken är säkrad genom valutaswappar vilket tar bort effekten av valutakursförändringar	Ingen förändring	Ingen förändring
Elprisrisk, genom elterminer minskar prisvolatiliteten. Sedan vidaredebiteras största delen av elkostnaderna till kunderna.	Ingen förändring	Ingen förändring

Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning

	Räntebindning, Mkr		Kapitalbindning, Mkr	
	2015	2014	2015	2014
2015	-	4 052	-	1 907
2016	7 684	1 545	5 188	1 945
2017	650	649	1 250	949
2018	586*	500	1 461*	1 225
2019	1 050	1 050	1 350	1 050
2020	91*	199	812*	919
2021	200	200	200	200
2022	500	-	500	-
2024	230	230	230	230
2025	200	200	200	200
2026	199	199	199	199
2027 och senare	177	176	177	176
Summa	11 567	9 000	11 567	9 000

**Inkluderar placeringar i bostadsobligationer*

Redovisat värde per kategori

	2015-12-31		2014-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde över resultaträkning				
Räntederivat	52	52	48	48
Valutaderivat	68	68	60	60
Elderivat	0	0	0	0
Lånefordringar och kundfordringar				
Kundfordringar	379	379 *	135	135 *
Deposition enligt CSA-avtal	10	10 *	10	10 *
Upplupna ränteintäkter	-	-	-	-
Likvida medel	2	2	5	5
Finansiella tillgångar omräknade till balansdagens kurs				
Bostadsobligationer	522	522	-	-
Andra aktier och andelar	0	0	0	0
Finansiella skulder som värderas till verkligt värde över resultaträkning				
Räntederivat	92	92	140	140
Valutaderivat	0	0	0	0
Elderivat	17	17	3	3
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Företagscertifikat	2 830	2 832 [1)]	800	799 [1)]
Obligationer i fast ränta	5 378	5 648 [1)]	4 726	5 087 [1)]
Obligationer i rörlig ränta	2 895	2 896 [1)]	2 545	2 581 [1)]
Leverantörsskulder	123	123 *	90	90 *
Deposition enligt CSA-avtal	47	47	-	-
Upplupna räntekostnader	58	58 *	61	61 *
Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs				
Realränteobligationer	177	177 [1)]	424	428 [1)]
Obligationer i utländsk valuta	422	423 [1)]	395	406 [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.*
[1)] För att fastställa verkligt värde används marknadsnoteringar på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder för nivå 2.

forts. Not 21 Finansiella risker och finanspolicy

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

				Belopp som omfattas av ramavtal för nettning eller liknande avtal*		
2015-12-31	**Bruttobelopp**	**Kvittade belopp**	**Nettobelopp i balansräkningen**	**Finansiella instrument**	**Finansiell säkerhet, erhållen/lämnad**	**Nettobelopp**
Derivattillgångar	120	-	120	-120	-47	-47
Derivatskulder	-109	-	-109	120	10	21
Totalt	**11**	**-**	**11**	**-**	**-37**	**-26**

				Belopp som omfattas av ramavtal för nettning eller liknande avtal		
2014-12-31	**Bruttobelopp**	**Kvittade belopp**	**Nettobelopp i balansräkningen**	**Finansiella instrument**	**Finansiell säkerhet, erhållen/lämnad**	**Nettobelopp**
Derivattillgångar	108	-	108	-108	-	-
Derivatskulder	-143	-	-143	108	10	-25
Totalt	**-35**	**-**	**-35**	**-**	**10**	**-25**

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

Not 22 Närstående

Transaktioner med närstående	**Koncernen IFRS 2015**	**Koncernen IFRS 2014**	**Moderbolaget ÅRL 2015**	**Moderbolaget ÅRL 2014**
Intäkter inom koncern	-	-	5	6
Kostnader inom koncern	-	-	-	-
Kortfristig fordran inom koncern	-	-	21	33
Långfristig fordran inom koncern	-	-	1 269	1 427
Skuld inom koncern	-	-	-	-

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 dotterbolag, se not 16 sidan 100, Moderbolag. 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 sidan 80, Koncern.

Not 23 Händelser efter balansdagen

Specialfastigheter förvärvade kriminalvårdsanstalterna Svartsjö och Färingsö av Statens fastighetsverk. Den uthyrningsbara lokalarean uppgår till 10 500 kvm. Köpeskillingen uppgick till 94,5 Mkr. Fastigheterna tillträds den 5 april 2016.

Moderbolaget

Moderbolagets resultaträkning, Mkr

	Not	Helår 2015	Helår 2014
Hyresintäkter		1 571	1 577
Övriga intäkter	2	145	147
Nettoomsättning		**1 716**	**1 724**
Driftkostnader	3	-444	-400
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter		-516	-428
Bruttoresultat		**756**	**896**
Central administration	4, 5	-66	-60
Resultat fastighetsförsäljningar	6	3	83
Rörelseresultat	7, 8	**693**	**919**
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	130	108
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-273	-318
Resultat efter finansiella poster		**550**	**709**
Bokslutsdispositioner	10	-64	-40
Skatt på årets resultat	11	-102	-155
Årets resultat	12	**384**	**514**

Rapport över totalresultat, Mkr

	Helår 2015	Helår 2014
Årets resultat	**384**	**514**
Summa övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	-	-
Summa totalresultat för året	**384**	**514**
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	384	514

Moderbolagets balansräkning, Mkr

	Not	2015	2014
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter *	13, 14	13 219	13 326
Maskiner och inventarier	15	8	4
Finansiella anläggningstillgångar	11, 16	2 087	1 767
Summa anläggningstillgångar		**15 314**	**15 097**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		365	129
Skattefordran		18	12
Kortfristiga placeringar	17	68	2
Kortfristiga fordringar	18	39	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	14	12
Kassa och bank	20	2	2
Summa omsättningstillgångar		**506**	**196**
Summa tillgångar		**15 820**	**15 293**
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 *		269	2 755
Årets resultat		384	514
Summa fritt eget kapital		**653**	**3 269**
Summa eget kapital		**895**	**3 511**
Obeskattade reserver	21	**1 217**	**1 153**
Skulder			
Räntebärande skulder			
Låneskulder	22	12 088	9 000
Icke räntebärande skulder			
Övriga skulder	23	312	318
Uppskjutna skatteskulder	11	795	793
Uppskjutna kostnader och förutbetalda intäkter	24	513	518
Summa skulder		**13 708**	**10 629**
Summa eget kapital och skulder		**15 820**	**15 293**
Ställda säkerheter		inga	inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

**Uppskrivning av fastigheter har skett med 3 000 Mkr den 15 december 2014. Avsättning för uppskjuten skatt har skett med 660 Mkr samt överföring till fritt eget kapital med 2 340 Mkr.*

Moderbolaget – Förändringar av eget kapital, Mkr

Hänförligt till moderföretagets aktieägare

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

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
2014	**Aktiekapital**	**Uppskrivningsfond**	**Reservfond**	**Balanserade vinstmedel**	
Ingående balans 1 januari 2014	200	-	42	902	1 144
Totalresultat					
Uppskrivningsfond	-	3 000	-	-	3 000
Överföring till fri fond	-	-3 000	-	3 000	-
Skatt hänförligt till poster som redovisas direkt mot eget kapital	-	-	-	-660	-660
Koncernbidrag	-	-	-	-6	-6
Årets resultat	-	-	-	514	514
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa	**200**	**-**	**42**	**3 750**	**3 992**
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning	-	-	-	-481	-481
Summa transaktioner med aktieägare	**-**	**-**	**-**	**-481**	**-481**
Utgående balans 31 december 2014	**200**	**-**	**42**	**3 269**	**3 511**

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

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

Moderbolaget – Kassaflödesanalys, Mkr

	Not	2015	2014
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		550	709
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Återläggning av- och nedskrivningar		517	429
Återläggning värdeförändring finansiella placeringar		-45	-26
Återläggning kursförändring bostadsobligationer		4	-
Resultat från försäljning, likvidation		-17	-84
Betald inkomstskatt		-106	-154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**903**	**874**
Förändringar av rörelsekapital			
Förändring av fordringar		-244	110
Förändring av övriga kortfristiga skulder		17	-38
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**676**	**946**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-236	-196
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		6	160
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-230**	**-36**
Finansieringsverksamheten			
Placering bostadsobligationer		-526	-
Upptagna lån		10 940	7 168
Amortering av lån		-7 860	-7 623
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-929	-481
Återbetalning av aktiekapital		-2 071	-
Koncernbidrag		-	-8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-446**	**-944**
Årets kassaflöde		**0**	**-34**
Likvida medel vid årets början		2	36
Likvida medel vid årets slut	20	**2**	**2**
Räntor			
Erhållna räntor		4	0
Erlagda räntor		193	274

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 standards och tolkningar som trätt i kraft 2015 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 Utforming av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av 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, som kostnadsförs i koncernredovisningen, 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 har redovisats som en finansiell anläggningstillgång.

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. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

I samband med översynen av den ekonomiska nyttjandeperioden enligt stycket Avskrivningar ovan, genomför bolaget en värdering av samtliga fastigheter enligt modell beskriven i not 11, sidan 84, Koncernen. Om det därigenom beräknade värdet väsentligt understiger det bokförda värdet görs en nedskrivning av fastigheten. Under 2015 har ingen nedskrivning gjorts. Moderbolagets fastighetsbestånd per 2015-12-31 har värderats till 18 480 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 sidan 77, Koncernen.

Skatter

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer

Aktieägartillskott redovisas mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej 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 2015 har inga koncernbidrag lämnats.

Finansiell riskhantering

För ytterligare information se not 9, 14, 18 och 21 i Koncernen.

Not 2 Övriga intäkter

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

Not 3 Driftkostnader

	2015	2014
Energi, bränsle och vatten	151	153
Fastighetsdrift	184	162
Fastighetsskatt	25	25
Underhåll	84	60
Avskrivningar maskiner och inventarier	0	0
Summa	**444**	**400**

Not 4 Administration

	2015	2014
Personalkostnader	47	44
Avskrivningar maskiner och inventarier	2	1
Övriga kostnader		
(tekn.utredn, konsultarvoden, övrigt)	17	15
Summa	**66**	**60**

Not 5 Ersättning till revisorer

Se not 5, sidan 80, Noter koncernen

Not 6 Resultat fastighetsförsäljningar

	2015	2014
Försäljningsintäkter, sålda fastigheter	6	165
Bokfört värde, sålda fastigheter	-3	-76
Försäljningskostnader	0	-6
Summa	**3**	**83**

Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Se not 7, sidan 80, Noter koncernen

Not 8 Avskrivningar

	2015	2014
Maskiner och inventarier – Administration	2	1
Maskiner och inventarier – Drift	0	0
Summa avskrivningar	**2**	**1**

Not 9 Finansnetto

	2015	2014
Andelsresultat likvidation dotterbolag	10	-
Ränteintäkter koncernbolag	28	45
Ränteintäkter bostadsobligationer	4	-
Övriga ränteintäkter	0	0
Värdeförändringar vid omvärdering		
av finansiella derivat	88	63
Finansiella intäkter	**130**	**108**
Räntekostnader obligationslån	156	-
Övriga räntekostnader	62	274
Övriga finansiella kostnader	13	10
Aktivering av ränta pågående projekt	-1	-3
Värdeförändringar vid omvärdering		
av finansiella derivat	43	37
Finansiella kostnader	**273**	**318**
Finansnetto	**143**	**210**

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2015	2014
Skillnad mellan bokförda avskrivningar		
och avskrivningar enligt plan:		
Maskiner och inventarier	-45	-37
Avsättning till periodiseringsfond	155	164
Återföring av periodiseringsfond	-46	-87
Summa	**64**	**40**

Not 11 Skatter

Redovisad i resultaträkningen	**2015**	**2014**
Aktuell skattekostnad	100	108
Uppskjuten skattekostnad	2	47
Totalt redovisad skatt	**102**	**155**

Avstämning av effektiv skatt	**2015**	**2014**
Redovisat resultat före skatt	486	669
Svensk inkomstskattesats 22 %	107	147
Ej skattepliktiga intäkter	-2	0
Icke avdragsgilla kostnader	0	0
Justerad försäljningsintäkt	-1	6
Schablonränta periodiseringsfond	1	2
Justering av tidigare års skattekostnad	-3	-
	102	**155**

Redovisad i balansräkningen	**2015**	**2014**
Skulder		
Uppskjuten skatteskuld	795	793
Aktuell skatt	-	-
Summa	**795**	**793**

Uppskjutna skattefordringar och -skulder	**2015**	**2014**
Finansiella anläggningstillgångar	-1	8
Aktiverat underhåll	-66	-36
Fastighetsavskrivning, uppskrivning	-728	-765
Summa	**-795**	**-793**

Uppskjuten skatt avseende uppskrivningsfond har redovisats mot eget kapital.

Not 12 Utdelning

Utdelningen som utbetalades till aktieägaren i maj 2015 uppgick till 928 627 231 (481 000 000) kronor. En ordinarie utdelning enligt utdelningspolicyn med 435 000 000 kronor och en extra utdelning på 493 627 231 kronor. Utdelningen per aktie uppgick till 464 (241) kronor. Avseende årets utdelning föreslår styrelsen att en utdelning på 223 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 446 000 000 kronor.

Not 13 Byggnader, byggnadsinventarier, mark, markanläggningar, markinventarier

Byggnader	**2015**	**2014**
Ingående anskaffningsvärde	10 902	10 944
Inköp	2	-
Färdigställda projekt	114	130
Aktiverat underhåll	170	51
Försäljningar och utrangeringar	-12	-223
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11 176**	**10 902**
Ingående avskrivningar	3 715	3 593
Försäljningar och utrangeringar	-9	-179
Årets avskrivningar	413	301
Utgående ackumulerade avskrivningar	**4 119**	**3 715**
Ingående uppskrivningar	4 274	1 274
Årets uppskrivningar	-	3 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**4 274**	**4 274**
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	65	39
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	26	26
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	**91**	**65**
Ingående nedskrivningar	94	72
Årets nedskrivningar	-	22
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**94**	**94**
Utgående planenligt restvärde	**11 146**	**11 302**
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	1 765	1 770

Byggnadsinventarier	**2015**	**2014**
Ingående anskaffningsvärde	666	899
Färdigställda projekt	10	6
Försäljningar och utrangeringar	-	-239
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**676**	**666**
Ingående avskrivningar	417	605
Försäljningar och utrangeringar	-	-239
Årets avskrivningar	50	51
Utgående ackumulerade avskrivningar	**467**	**417**
Utgående planenligt restvärde	**209**	**249**

Mark	**2015**	**2014**
Ingående anskaffningsvärde	1 043	1 072
Inköp	55	0
Försäljningar och utrangeringar	0	-29
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 098**	**1 043**
Utgående planenligt restvärde	**1 098**	**1 043**
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	795	796

Markanläggningar	**2015**	**2014**
Ingående anskaffningsvärde	261	255
Färdigställda projekt	2	8
Försäljningar och utrangeringar	-	-2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**263**	**261**
Ingående avskrivningar	103	91
Försäljningar och utrangeringar	-	-1
Årets avskrivningar	12	13
Utgående ackumulerade avskrivningar	**115**	**103**
Utgående planenligt restvärde	**148**	**158**

Markinventarier	**2015**	**2014**
Ingående anskaffningsvärde	300	301
Färdigställda projekt	3	3
Försäljningar och utrangeringar	-	-4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**303**	**300**
Ingående avskrivningar	103	90
Försäljningar och utrangeringar	-	-2
Årets avskrivningar	15	15
Utgående ackumulerade avskrivningar	**118**	**103**
Utgående planenligt restvärde	**185**	**197**

Totalt	**2015**	**2014**
Ingående anskaffningsvärde	13 172	13 471
Inköp	57	0
Färdigställda projekt	129	147
Aktiverat underhåll	170	51
Försäljningar och utrangeringar	-12	-497
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**13 516**	**13 172**
Ingående avskrivningar	4 338	4 379
Försäljningar och utrangeringar	-9	-421
Årets avskrivningar	490	380
Utgående ackumulerade avskrivningar	**4 819**	**4 338**
Ingående uppskrivningar	4 274	1 274
Årets uppskrivningar	-	3 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**4 274**	**4 274**
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	65	39
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	26	26
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	**91**	**65**
Ingående nedskrivningar	94	72
Årets nedskrivningar	-	22
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**94**	**94**
Utgående planenligt restvärde	**12 786**	**12 949**
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	2 560	2 566

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2015	2014
Ingående balans	377	209
Årets nedlagda kostnader, aktiverbara underhållsprojekt	142	165
Årets nedlagda kostnader, övriga projekt	213	201
Aktiverat underhåll	-170	-51
Färdigställda projekt	-129	-147
Utgående balans	**433**	**377**

Not 15 Maskiner och inventarier

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	15	21
Inköp	6	2
Försäljningar och utrangeringar	0	-8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**21**	**15**
Ingående avskrivningar	11	18
Försäljningar och utrangeringar	0	-8
Årets avskrivningar	2	1
Utgående ackumulerade avskrivningar	**13**	**11**
Utgående planenligt restvärde	**8**	**4**

Not 16 Finansiella anläggningstillgångar

	2015	2014
Aktier i dotterbolag	222	222
Övriga andelar	1	1
Fordringar hos dotterbolag	1 269	1 428
Derivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	52	106
Deposition CSA-avtal	10	10
Bostadsobligationer	522	-
Mervärdesskatt för jämkning	11	-
Summa	**2 087**	**1 767**

Aktier i dotterbolag 2015

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

Aktier indirekt ägda dotterbolag 2015

Ägda av Nordrike Fastighets AB

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde Tkr
Nordrike 2 Fastighets AB	100 %	100 %	500	50

Ägda av Västrike Fastighets AB

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde Tkr
Västrike 2 Fastighets AB (bolaget vilande)	100 %	100 %	500	50
Västrike 3 Fastighets AB (bolaget vilande)	100 %	100 %	500	50
Redovisat värde aktier i dotterbolag 2015				**150**

forts. Not 16 Finansiella anläggningstillgångar

Aktier i dotterbolag 2014

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde Tkr
Lagallén Fastighets AB	100 %	100 %	1 000	95 912
Specialfastigheter Secure Åstorp AB	100 %	100 %	1 000	9 626
Specialfastigheter Gärdet AB	100 %	100 %	50 000	116 131
Specialfastigheter Mariestad AB	100 %	100 %	500	150
Nordrike Fastighets AB	100 %	100 %	500	50
Syrike Fastighets AB	100 %	100 %	500	50
Västrike Fastighets AB	100 %	100 %	500	50
Redovisat värde aktier i dotterbolag 2014				**221 969**

Aktier indirekt ägda dotterbolag 2014

Ägda av Nordrike Fastighets AB

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde Tkr
Nordrike 2 Fastighets AB	100 %	100 %	500	50
Nordrike 5 Fastighets AB	100 %	100 %	500	50

Ägda av Västrike Fastighets AB

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde Tkr
Västrike 2 Fastighets AB (bolaget vilande)	100 %	100 %	500	50
Västrike 3 Fastighets AB (bolaget vilande)	100 %	100 %	500	50
Redovisat värde aktier i dotterbolag 2014				**200**

Uppgifter om organisationsnummer och säte

Dotterbolag	Org nr	Säte
Lagallén Fastighets AB	556757-1863	Linköping
Specialfastigheter Secure Åstorp AB	556686-0465	Linköping
Specialfastigheter Gärdet AB	556910-1370	Linköping
Nordrike Fastighets AB	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
Västrike 3 Fastighets AB (bolaget vilande)	556963-5161	Linköping

Avyttrat dotterbolag 2015	Org nr	Säte
Nordrike 5 Fastighets AB	556938-3895	Linköping

Likviderade dotterbolag 2015	Org nr	Säte
Specialfastigheter Mariestad AB	556832-2324	Linköping
Syrike Fastighets AB	556832-2316	Linköping

Not 17 Kortfristiga placeringar

	2015	2014
Derivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	68	2
Summa	**68**	**2**

Not 18 Kortfristiga fordringar

	2015	2014
Fordringar koncernbolag	21	32
Fordran sålda fastigheter	-	5
Fordran likviderade bolag	13	-
Vilande ingående mervärdesskatt	5	-
Övriga fordringar	0	2
Summa	**39**	**39**

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015	2014
Förutbetalda kostnadshyror	0	1
Förutbetalda energikostnader	4	4
Övriga interimsfordringar	10	7
Summa	**14**	**12**

Not 20 Likvida medel

	2015	2014
Banktillgodohavande	2	2
Summa	**2**	**2**

Not 21 Obeskattade reserver

	2015	2014
Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	373	418
Periodiseringsfond	844	735
Summa	**1 217**	**1 153**

Not 22 Räntebärande skulder

Se not 18, sidan 86, Koncernen

Not 23 Övriga skulder

	2015	2014
Förskott kunder	0	-
Leverantörsskulder	120	89
Derivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	109	143
Mervärdesskatt	76	78
Övriga skulder	7	8
Summa icke räntebärande skulder	**312**	**318**

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015	2014
Förutbetalade hyresintäkter	409	413
Upplupna energikostnader	31	24
Upplupna räntekostnader	57	61
Upplupna sociala avgifter	2	2
Upplupen semesterlön	8	7
Upplupen löneskatt	2	2
Övriga poster	4	9
Summa	**513**	**518**

Not 25 Närstående

Se not 22, sidan 92, Koncernen

Not 26 Händelser efter balansdagen

Specialfastigheter förvärvade kriminalvårdsanstalterna Svartsjö och Färingsö av Statens fastighetsverk. Den uthyrningsbara lokalarean uppgår till 10 500 kvm. Köpeskillingen uppgick till 94,5 Mkr. Fastigheterna tillträds den 5 april 2016.

Styrelsens intygande

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

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

Bo Lundgren
Styrelseordförande

Åsa Hedenberg
Verkställande direktör

Eva Landén

Ulrika Nordström

Jan Berg

Mikael Lundström

Nina Linander

Carin Götblad

Masoomeh Antonsson
Arbetstagarrepresentant

Roger Törngren
Arbetstagarrepresentant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2016
Ernst & Young AB

Clas Tegidius
Ansvarig revisor, Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Specialfastigheter Sverige AB, org.nr 556537-5945

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Specialfastigheter Sverige AB för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 58-63. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 10-103.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden
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 2015 och av dess finansiella resultat 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 58-63. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Specialfastigheter Sverige AB för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 58-63 är upprättad i enlighet med "Statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande" samt enligt årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden. Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

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

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Linköping den 18 mars 2016
Ernst & Young AB

Clas Tegidius
Auktoriserad revisor

Vårt fastighetsbestånd

Specialfastigheter äger och förvaltar totalt 100 (103) fastigheter fördelade på tre affärsområden. Geografiskt har fastigheterna en spridning över hela landet.

	Antal byggnader	Tomtareal, kvm	Ägd LOA, kvm
Affärsområde Kriminalvård	530	8 711 058	419 708
Affärsområde Försvar och rättsväsende	26	502 642	360 500
Affärsområde Institutionsvård och övriga specialverksamheter	613	9 124 572	278 236
Totalt	**1 169**	**18 338 272**	**1 058 444**

Affärsområde Kriminalvård

	Fastighetsbeteckning	Ort	Kommun	Antal byggnader	Tomtareal, kvm	Ägd LOA, kvm
Asptuna	Lindhov 15:19, 15:3	Norsborg	Botkyrka	20	125 582	5 258
Beateberg	Kassetten 1, Västra Skogås 1:5	Trångsund	Huddinge	4	26 584	3 754
Borås	Provaren 2	Borås	Borås	7	55 720	5 558
Brinkeberg	Restad 3:13	Vänersborg	Vänersborg	3	48 049	7 412
Fosie	Fornlämningen 1	Malmö	Malmö	4	33 109	7 797
Gruvberget	Gruvberget 1:4-29, 1:31-34, 1:36-40, 2:1, 3:1, 5:2	Åmotsbruk	Bollnäs	33	106 054	4 612
Gävle	Källö 46:1	Gävle	Gävle	7	37 098	8 041
Hall	Hall 4:15	Södertälje	Södertälje	18	588 803	29 732
Halldalen	Hall 4:14, 4:3, 4:5	Södertälje	Södertälje	38	635 882	8 529
Halmstad	Eketånga 4:5	Halmstad	Halmstad	5	42 579	5 457
Haparanda	Bojan 2	Haparanda	Haparanda	6	21 631	3 452
Helsingborg	Kavalleristen 10	Helsingborg	Helsingborg	8	31 077	4 645
Hinseberg	Hinseberg 1:8	Frövi	Lindesberg	21	372 932	11 686
Huddinge	Rotorn 3	Huddinge	Huddinge	1	8 016	8 970
Håga	Hall 4:4, 4:7, 4:8, 4:10, 4:12, 4:13, Tysslinge 1:30, 1:31	Södertälje	Södertälje	9	174 795	5 670
Hällby	Tumbo-Berga 1:3, 1:5	Kvicksund	Eskilstuna	20	258 596	8 561
Högsbo	Högsbo 31:1	Västra frölunda	Göteborg	7	35 588	7 445
Kalmar	Ravelinen 1	Kalmar	Kalmar	3	4 857	2 993
Karlskoga	Surpussen 1	Karlskoga	Karlskoga	8	79 485	5 868
Kirseberg	Centralfängelset 1	Malmö	Malmö	8	20 272	12 403

	Fastighetsbeteckning	Ort	Kommun	Antal byggnader	Tomtareal, kvm	Ägd LOA, kvm
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	15	191 228	18 464
Nya saltvik	Saltvik 2:64	Härnösand	Härnösand	10	295 597	23 953
Nyköping	Modellen 1	Nyköping	Nyköping	3	23 144	6 464
Rödjan	Marieholm 1:8	Mariestad	Mariestad	20	323 753	5 436
Sagsjön, Lindome	Annestorp 4:74	Lindome	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
Smälteryd	Lygnersvider 1:29	Sätila	Mark	17	200 334	5 546
Storboda	Rosersberg 2:7	Rosersberg	Sigtuna	5	88 466	6 536
Sörbyn	Sörbyn 9:2	Hörnefors	Umeå	21	861 265	7 255
Tidaholm	Ramstorp 4:10	Tidaholm	Tidaholm	17	277 255	15 315
Tillberga	Hubbo-Sörby 9:48	Västerås	Västerås	8	64 251	13 502
Tygelsjö	Pile 1:7, 1:10	Tygelsjö	Malmö	18	120 662	10 306
Täby	Rönninge 3:4	Täby	Täby	3	23 934	3 978
Umeå, Ersboda	Teglet 1	Umeå	Umeå	5	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 Affärsområde Kriminalvård				**530**	**8 711 058**	**419 708**

Affärsområde Försvar och rättsväsende

	Fastighetsbeteckning	Ort	Kommun	Antal byggnader	Tomtareal, kvm	Ägd LOA, kvm
Foi	Armeringen 1	Umeå	Umeå	5	290 535	13 591
Formgivaren	Formgivaren 1	Stockholm	Solna	1	9 169	34 967
Försv N Undreg	Bergnäset 3:53	Luleå	Luleå	4	22 000	3 949
Kristallen	Kristallen 2	Lund	Lund	0	2 647	0
Kronoberg	Kronoberg 18	Stockholm	Stockholm	7	42 358	163 000
Rådhuset	Fruktkorgen 1	Stockholm	Stockholm	1	13 595	22 765
Tegeludden	Tegeludden 8	Stockholm	Stockholm	1	3 504	14 812
Tre Vapen	Tre Vapen 4	Stockholm	Stockholm	3	94 224	66 458
Försvarsmaktens Högkvarter	Kavalleristen 3	Stockholm	Stockholm	4	24 610	40 958
Summa Affärsområde Försvar och rättsväsende				**26**	**502 642**	**360 500**

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	16	98 300	4 175
Bärby	Funbo-Broby 1:3	Uppsala	Uppsala	18	191 907	6 555
Ekebylund	Ekeby 5:4	Rosersberg	Sigtuna	12	12 180	2 289
Eknäs	Eknäs 2:2	Enköping	Enköping	11	65 870	4 938
Fagared	Fagered 3:1	Lindome	Mölndal	18	378 805	7 029
Flygvapenmuseum	Malmen 2:8	Linköping	Linköping	5	71 853	17 296
Folåsa	Fålåsa 12:1	Vikingstad	Linköping	18	153 604	5 689
Granhult	Granhult 2:4	Ramsberg	Lindesberg	11	37 222	2 161
Gudhem	Gudhem 12:3, Holmängen 7:1	Gudhem	Falköping	19	217 084	11 066
Gällivare	Ackjan 1	Gällivare	Gällivare	3	16 234	1 715
Rebecka	Troxhammar 8:2	Skå	Ekerö	23	220 995	6 457
Hessleby	Hässleby 2:2	Mariannelund	Eksjö	15	500 060	7 189
Hornö	Hornö 1:1, 1:8	Enköping	Enköping	18	398 223	5 052
Johannisberg	Grytnäs 2:1	Kalix	Kalix	9	128 604	5 253
Jokkmokk	Jokkmokk 10:14	Jokkmokk	Jokkmokk	3	11 454	2 207
Karesuando	Karesuando 18:1, 18:2	Karesuando	Kiruna	3	7 749	1 116
Karlsvik	Bosjökloster 1:716	Höör	Höör	13	96 879	3 606
Hässleholm	Fridhem 9	Hässleholm	Hässleholm	2	7 166	1 305
Kiruna	Älgen 1	Kiruna	Kiruna	1	15 270	2 173
Klarälvsgården	Orretorp 2:2	Deje	Forshaga	6	243 800	2 587
Ljungaskog	Ljungaskog 15:28	Örkelljunga	Örkelljunga	12	281 202	4 745
Ljungbacken	Gräskärr 1:1, Olidan 3:17, Olidan 4:9	Uddevalla	Uddevalla	23	276 152	7 001
Lunden	Klostergården 2:10	Lund	Lund	1	26 391	4 621
Långanäs	Långanäs 1:1	Eksjö	Eksjö	31	434 995	9 169
Lövsta	Lövsta 1:33, 1:67	Vagnhärad	Trosa	41	500 628	9 590
Nereby	Nereby 1:1	Härestad	Kungälv	18	162 660	3 601
Perstorp	Ugglan 1	Perstorp	Perstorp	4	4 264	1 000
Renforsen	Degerfors 38:9, Slaktaren 1	Vindeln	Vindeln	7	34 098	3 183
Revinge	Revinge 1:14	Lund	Lund	22	472 000	17 912
Runnagården	Krusbärsbusken 10	Örebro	Örebro	13	77 522	4 184
Ryds brunn	Ryd 1:143	Ryd	Tingsryd	8	21 620	5 143
Råby	Stora Råby 32:6, 32:21, 32:23	Lund	Lund	4	0	3 381
Rällsögården	Dammen 1:11-15, 1:37, 3:1, 3:2, Rällsön 1:1-4	Kopparberg	Ljusnarsberg	17	1 297 250	6 573
RPK Göteborg	Backa 866:772	Hisings backa	Göteborg	1	25 417	4 462
Sandöskolan	Sandö 1:4, 1:5, 2:5	Sandöverken	Kramfors	36	433 348	30 830
Kronåsen Uppsala	Kronåsen 3:2	Uppsala	Uppsala	1	53 260	4 474
Skövde	Skövde 5:104	Skövde	Skövde	23	965 764	7 428
Stigby	Stigby 1:9, 7:3	Visingsö	Jönköping	17	78 146	6 475
Sundbo	Sundbo 7:106, 7:107, 7:109, 7:63	Fagersta	Fagersta	24	382 990	9 320
Tärnaby	Laxnäs 1:18	Tärnaby	Storuman	2	11 031	1 033
Vemyra	Vemyra 3:1, 3:2	Sollefteå	Sollefteå	12	173 400	4 293
Åstorp	Bulten 2	Åstorp	Åstorp	2	17 939	5 007
Älvgården	Ytternora 2:6, 2:7	Hedemora	Hedemora	21	75 600	6 765
Östfora	Östfora 1:30	Järlåsa	Uppsala	21	290 915	5 149
Öxnevalla	Brännared 2:3	Öxnevalla	Mark	16	114 641	6 681
Summa Affärsområde Institutionsvård och övriga specialverksamheter				**613**	**9 124 572**	**278 236**
Specialfastigheters totala fastighetsbestånd 2015-12-31				**1 169**	**18 338 272**	**1 058 444**

Definitioner

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

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

Direktavkastning, %
Driftöverskott dividerat med förvaltningsfastigheternas genomsnittliga marknadsvärde.

Driftöverskott, Mkr
Intäkter från fastighetsförvaltning minus fastighetskostnader.

Eget kapital, Mkr
Redovisat eget kapital.

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
När fossila bränslen förbränns frigörs koldioxid, som är en växthusgas.

LOA, kvm
Beräknad uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Operativt finansnetto, Mkr
Räntekostnader minus ränteintäkter under året.

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

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

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

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

Överskottsgrad, %
Driftöverskott dividerat med intäkter från fastighetsförvaltning.

Rapporttillfällen

Delårsrapport januari-mars 2016
21 april 2016
Delårsrapport januari-juni 2016
12 juli 2016
Delårsrapport januari-september 2016
19 oktober 2016

Årsstämma

21 april 2016 kl 14.00,
World Trade Center,
Stockholm

Adresser

Specialfastigheter Sverige AB
Organisationsnummer: 556537-5945

Huvudkontor Linköping
Box 632, 581 07 Linköping
Besöksadress: Borggården, Linköping
Telefon: 010-788 62 00
Fax: 013-10 01 33

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

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

Lund
Box 4017, 227 21 Lund
Besöksadress: Traktorvägen 6, Lund
Telefon: 010-788 62 00
Fax: 046-12 93 21

Stockholm
Box 12675, 112 93 Stockholm
Besöksadress: Alströmergatan 14, Stockholm
Telefon: 010-788 62 00
Fax: 08-651 03 82

Sundsvall
Besöksadress: Sjögatan 17
852 34 Sundsvall
Telefon: 010-788 62 00

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

SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD