

2010

ÅRSREDOVISNING



SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD

INNEHÅLL

| | |
|--|-----|
| VD HAR ORDET | 4 |
| VERKSAMHETEN | 6 |
| MÖJLIGHETER OCH RISKER | 12 |
| HYRESGÄSTER | 16 |
| VÅRA FASTIGHETER..... | 18 |
| FINANSIERING | 21 |
| KVALITET | 26 |
| HÅLLBAR UTVECKLING | 28 |
| - EKONOMI | 30 |
| - MILJÖ | 34 |
| - MEDARBETARE..... | 40 |
| FASTIGHETSBESTÅNDET | 50 |
| FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE | 60 |
| - BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT..... | 64 |
| - STYRELSEN | 70 |
| - VERKSAMHETSLEDNING | 72 |
| - FÖRVALTNINGSLEDNING | 73 |
| - STYRELSEORDFÖRANDE HAR ORDET | 74 |
| RESULTATRÄKNING – KONCERNEN..... | 78 |
| BALANSRÄKNING – KONCERNEN | 79 |
| FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL– KONCERNEN | 80 |
| KASSAFLÖDESANALYS – KONCERNEN | 81 |
| NOTER – KONCERNEN | 82 |
| RESULTATRÄKNING – MODERBOLAGET | 100 |
| BALANSRÄKNING – MODERBOLAGET | 101 |
| FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL – MODERBOLAGET .. | 102 |
| KASSAFLÖDESANALYS – MODERBOLAGET..... | 103 |
| NOTER – MODERBOLAGET | 104 |
| REVISIONSBERÄTTELSE | 110 |
| ADRESSER..... | 114 |
| RAPPORTTILLFÄLLEN OCH ÅRSSTÄMMA | 115 |

ÅRET I KORTHET

- Intäkter från fastighetsförvaltning ökade till 1 686 (1 487) Mkr, varav hyresintäkterna utgjorde 1 553 (1 342) Mkr.
- Driftöverskottet uppgick till 1 309 (1 141) Mkr, en förbättring med 168 Mkr, huvudsakligen hänförlig till de ökade intäkterna.
- Årets resultat ökade till 804 (300) Mkr, främst beroende på en positiv värdeförändring av förvaltningsfastigheterna.
- Marknadsvärdet för förvaltningsfastigheter uppgick vid årets slut till 16 171 (15 242) Mkr. Den orealiserade värdeförändringen blev 77 (-439) Mkr.
- Koncernens bruttoinvesteringar uppgick under perioden till 852 (2 544) Mkr.
- Projektvolymen för pågående projekt uppgick vid periodens slut till 2 871 (2 504) Mkr.
- Omförhandling med Statens institutionsstyrelse ger nya hyror med hyressnittid på ca 22 år.
- Nytt 25-årigt hyresavtal för Säkerhetspolisens huvudkontor i Stockholm. Byggnationen påbörjades under hösten.



Vi är Specialfastigheter

Specialfastigheter äger och förvaltar unika fastigheter åt unika hyresgäster. Så beskriver vi gärna vår verksamhet. Vi erbjuder anpassade lokaler till speciella ändamål som långsiktigt ska stödja våra hyresgästers verksamhet, ofta med stort fokus på säkerhet. Det kan vara allt från fängelser och domstolar till specialskolor och polishögkvarter.

Vår ägare är staten och vi förvaltas genom Finansdepartementet. Ägaren ställer krav på verksamheten, något som styr våra mål och strategier.

Idag är vi över 100 medarbetare fördelade på fyra regioner från nord till syd med huvudkontor i Linköping. Fastighetsinnehavet har en lokalarea på drygt 1,1 miljoner kvadratmeter. Marknadsvärdet uppgår till drygt 16 miljarder kronor. 2010 omsatte vi 1 686 Mkr med ett resultat på 804 Mkr.

Våra största hyresgäster är Kriminalvården, Rikspolisstyrelsen, Statens institutionsstyrelse och Försvarmakten.



”Vår viktigaste fråga nu och i framtiden är säkerhet.”

*Peter Karlström,
Vd Specialfastigheter*

Vd har ordet

DÅ HAR ÄNNU ETT ÅR GÅTT OCH VI SKA NU SE TILLBAKA PÅ 2010. HUR SKULLE DU BESKRIVA ÅRET I STORA DRAG?

Det har varit ett inspirerande år, där vår resa mot ett ännu starkare och tydligare företag har fortsatt. Vi har under året tydliggjort våra mål och vilka steg vi behöver ta för att nå ända fram. Besluten vi tar nu ska vara vägledande för oss under lång tid framåt. Exempel på åtgärder som vi har genomfört under året är ytterligare fokusering på våra viktiga kunder, säkerhetsfrågor samt en del interna frågor såsom vår nya grafiska profil.

I ett större perspektiv präglades året av ekonomisk oro i omvärlden men även viss återhämtning i Sverige efter tidigare kris. Fastighetsbranschen har återhämtat sig under året och vi ser ett ökande intresse för fastigheter med långa avtal och med offentliga hyresgäster. De ekonomiska förutsättningarna präglar också tydligt vår dialog med hyresgästerna. Vi ska alltid söka långsiktigt kostnadseffektiva lokallösningar för våra hyresgäster, och vi känner tydligt att detta är mera efterfrågat än tidigare. Våra hyresgäster ska få ut maximal verksamhetsnytta i dagens lokaler, samtidigt som lokalerna ska vara så generella att de fungerar väl även i framtiden med nya förutsättningar. Detta är ett viktigt inslag i alla våra projekt som innehåller såväl stora nybyggnationer som genomgripande renoveringar.

Specialfastigheter har stått starka under år 2010. Vår verksamhet kännetecknas av hög andel drift- och energikostnader, detta som en följd av att de flesta av våra fastigheter har full drift 24 timmar om dygnet, 365 dagar om året. Vår personals målmedvetna och långsiktiga arbete med driftoptimering blir extra tydligt ett år som 2010. Året inleddes och avslutades med rejäl kyla och mycket snö, trots detta uppvisar våra driftsiffror mycket fina resultat, något som jag tycker att vi ska vara stolta över.

HUR BLEV ÅRETS RESULTAT?

Resultatet för 2010 uppgår till 804 (300) Mkr, vilket är en följd av ökad uthyrning och god kostnadskontroll. De orealiserade värdeförändringarna har påverkat resultatet med 77 (-439) Mkr. Över den senaste femårsperioden har vår avkastning på eget kapital i genomsnitt uppgått till drygt 10 procent, att jämföra med målet på cirka 6 procent. Driftöverskottet från den löpande verksamheten uppgick till 1 309 (1141) Mkr, vilket jämfört med föregående år är en ökning med 168 Mkr.

Årets resultat innebär att vi föreslår en vinstutdelning på 263 Mkr samt en återbetalning till aktieägaren på 77 Mkr. Genom detta uppnår vi ägarens mål.

VAR DET NÅGON SPECIELL FRÅGA SOM HAR PRÄGLAT ÅRET?

Våra viktigaste utmaningar nu och i framtiden är hållbarhet och säkerhet.

Specialfastigheter har allt sedan bolagets början år 1997 aktivt arbetat med miljöfrågor, samt varit mycket starka på frågor kring ekonomi. De senaste tre åren har detta arbetet kompletterats med fokusering kring sociala frågor och hyresgästfrågor. Detta samtagna

arbete är nu en viktig del i vårt prioriterade hållbarhetsarbete. Våra största utmaningar på kort och medellång sikt ligger i en ständig kunskapsutveckling av organisationen, prioritering av energifrågorna, att bättre lyckas med jämställdhet och mångfald samt att naturligt nyttja alla våra kontakter till en systematisk intressentdialog. Frågor kring säkerhet är viktiga för hela samhället och särskilt viktiga för många av våra hyresgäster. Säkerhet är vårt område och här ska vi ständigt utveckla oss tillsammans med våra hyresgäster. Jag kan konstatera att vi är mycket långt framme inom detta område, men jag slår mig inte till ro förrän vi är ledande inom fastighetsbranschen, och lever upp till vår nya profil: Specialfastigheter – en säker värd.

DU BRUKAR OFTA PÅPEKA VIKTEN AV ATT SPECIALFASTIGHETER SKA VAR ETT GOTT FÖREDÖME

Absolut, självklart ska vi vara det. Det ligger bland annat i vårt uppdrag mot vår ägare, staten. Genom att vara ett föredöme skapar vi värden i det vi gör, men även förutsättningar för en långsiktig god avkastning. Andra aspekter är att vi vill vara ett föredöme kring goda villkor för våra medarbetare, ett exempel på detta är Unionens utmärkelse för jämställdhet, som vi fick under året. Vår framgång bygger bland annat på god sammanhållning, engagemang och hög kompetens. Här betyder vår årliga tradition med två gemensamma sammankomster väldigt mycket. Själv upplever jag en oerhörd kraft i att möta över 100 inspirerade medarbetare, vid dessa sammankomster. Våra positiva villkor för medarbetarna är en viktig pusselbit i att attrahera nya attraktiva medarbetare, något som vi har fått kvitto på under året som gått.

VAD TROR DU OM FRAMTIDEN?

En viktig fråga blir att fortsätta utveckla vår kompetens inför framtiden. Det gäller inom alla områden, men speciellt inom området säkerhet, vilket innefattar hela området från teknisk säkerhet till informationssäkerhet. Inom detta område tar vi ett allt större ansvar i erbjudandet av våra tjänster till hyresgästerna. För att säkerställa en hög nivå inom informationssäkerhet har vi beslutat att klara kraven enligt ISO 27 000. En certifiering innebär en extern granskning som hjälper oss att garantera vår höga nivå.

Ekonomiskt står vi fortsatt starka, något som bland annat återspeglas i Standard & Poor's årliga granskning av oss. Den finansiella grunden ger oss möjligheter inför framtiden, exempel på detta är nya projekt och strategiska förvärv. Specialfastigheter går en spännande framtid till mötes.

MÅL 2011

| | |
|---|-----------|
| Intäkter från fastighetsförvaltningen | 1 700 Mkr |
| Driftöverskott | 1 300 Mkr |
| Resultat före värdeförändringar och skatt | 940 Mkr |

Uppdrag, vision och affärsidé

Våra hyresgäster har en sak gemensamt – de bedriver unika verksamheter med speciella behov. Det ställer krav på våra fastigheter och tjänster. I ett nära samarbete definierar vi vad som krävs idag och i framtiden. Vår uppgift är att stödja och bidra till att utveckla deras verksamhet. Idag äger och förvaltar vi allt från kriminalvårdsfastigheter och domstolsbyggnader till polisfastigheter och ungdomsvårdshem. Vi ska vara en säker, trygg och aktiv ägare med fokus på långsiktiga relationer.

Specialfastigheter ägs av svenska staten och förvaltas genom Finansdepartementet. Vi är uppdelade i fyra regioner med verksamhet över hela landet. Fastighetsinnehavet har en lokalarea på drygt 1,1 miljoner kvadratmeter. Marknadsvärdet uppgår till drygt 16 miljarder kronor.

Vårt uppdrag

Specialfastigheter ska långsiktigt äga, förvalta och utveckla ändamålsfastigheter för offentliga verksamheter och att förränta det totala kapitalet enligt ägarens krav.

Vår vision

Specialfastigheter ska vara det fastighetsbolag som bäst kan förutse och tillfredsställa våra hyresgästers behov av ändamålsenliga och säkra lokaler till konkurrenskraftiga hyresnivåer.

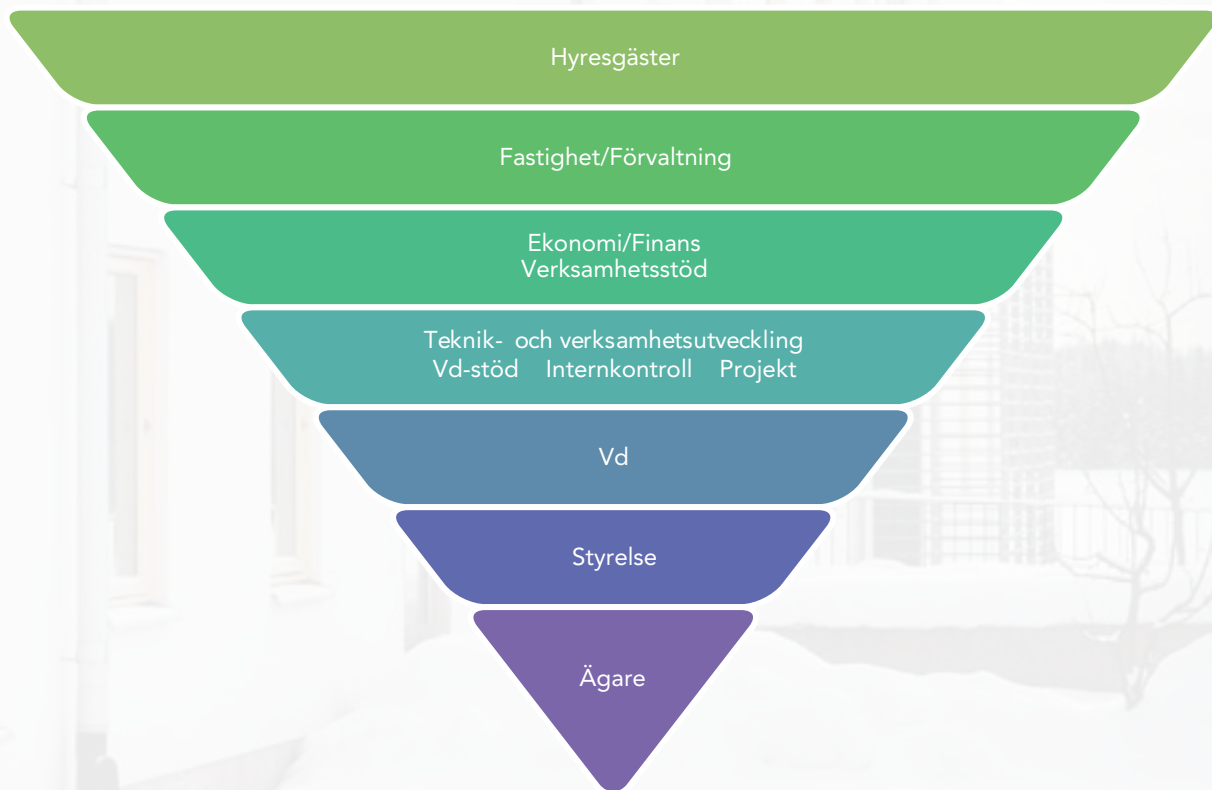
Vår affärsidé

Specialfastigheter ska långsiktigt, genom effektiv fastighetsförvaltning, erbjuda ändamålslokaler och kvalificerade tjänster för offentlig verksamhet över hela landet.

| Fem år i korthet | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr | 1 686 | 1 487 | 1 280 | 1 209 | 1 168 |
| Resultat före skatt, Mkr | 1 102 | 416 | -280 | 758 | 1 068 |
| Årets resultat, Mkr | 804 | 300 | -117 | 544 | 766 |
| Soliditet, % | 31,2 | 29,7 | 34,7 | 42,1 | 44,0 |
| Överskottsgrad, % | 77,7 | 76,8 | 75,6 | 77,0 | 75,2 |
| Avkastning på eget kapital, % | 17,4 | 6,5 | -2,3 | 11,0 | 17,8 |
| Lokalarea, kvm/1000 | 1 120 | 1 101 | 1 048 | 981 | 978 |
| Uthyrningsgrad, % | 98,2 | 99,0 | 99,0 | 99,0 | 99,0 |
| Investeringar inkl fastighetsförvärv, Mkr | 852 | 2 544 | 2 352 | 678 | 591 |
| Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr | 16 171 | 15 242 | 12 530 | 11 665 | 10 975 |



Vår verksamhet





Tydliga mål ger rätt färdriktning

Med hjälp av balanserat styrkort sätter vi upp mål för och uppföljning av verksamheten utifrån fyra perspektiv: Hyresgäst, Socialt ansvar, Process och Samhälle/Ägare. Styrkortet hjälper oss att balansera och belysa perspektiv både inom och utanför organisationen.

| Perspektiv | Hyresgäst | Socialt ansvar | Process | Samhälle/Ägare |
|--------------------------------------|--|--|---|--|
| Strategier | I ett nära och förtroendefullt samarbete med våra hyresgäster uppfyller vi deras behov av ändamålslokaler. Grunden för våra hyresgästkontakter ska vara: Närhet, Specialkunnande, Hållbarhetsperspektiv, Kvalitet, Energikompetens, Professionell förvaltning, Affärsmässighet och Säkerhet. | Alla medarbetare ska må bra, känna sig motiverade och vara beredda att ta ansvar för sina respektive arbetsområden. Detta uppnås genom omsorg om de anställda och en bra arbetsmiljö. Ständig kvalitetsutveckling förutsätter att alla medarbetare känner delaktighet. | Alla hyresgäster, medarbetare och ägare ska steg för steg bli mer nöjda med företagets effektivitet. Direktavkastningen har valts som ett övergripande mått på Specialfastigheters totala effektivitet. | Vi arbetar systematiskt med hållbarhetsfrågor som omfattar såväl kvalitets- och miljörelaterade frågor, etiska och moraliska frågor samt uppfyllande av myndighetskrav. Det ingår i vår uppgift som en ansvarstagande aktör i samhället. På en övergripande nivå mäts företagets avkastning på eget kapital. |
| Utfall 2009 | NKI (Nöjd Kund-Index) på 74, av maximala 100. | NMI (Nöjd Medarbetar-Index) på 4,3 på en femgradig skala. | Direktavkastning 8,0 procent. | Avkastning på eget kapital 6,5 procent. |
| Utfall 2010 | Enligt fastställd plan genomfördes ingen NKI-undersökning 2010. | Enligt fastställd plan genomfördes ingen NMI-undersökning 2010. | Direktavkastning 8,3 procent. | Avkastning på eget kapital 17,4 procent. |
| Mål 2011 enligt affärsplan | Uppnå ett NKI på 75. | Behålla ett NMI på 4,3. | Direktavkastning 7,6 procent. | Avkastning på eget kapital 14,0 procent. |



Ägarens riktlinjer

Ekonomiska mål

Specialfastigheters långsiktiga och övergripande ekonomiska mål är att skapa, vårda och realisera värden för vår ägare. Ägaren har beslutat om följande övergripande långsiktiga ekonomiska mål för Specialfastigheter:

- Avkastningen (årets resultat efter skatt) på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den riskfria räntan, definierad som den 5-åriga statsobligationsräntan plus 2,5 procentenheter, över en konjunkturcykel.

Avkastningen på eget kapital uppgick till:

| | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 |
|---------------|--------|-------|--------|--------|--------|
| Utfall | 17,4 % | 6,5 % | -2,3 % | 11,0 % | 17,8 % |
| Mål | 4,8 % | 5,0 % | 6,3 % | 6,7 % | 6,0 % |

Totalt över femårsperioden har utfallet (10,1 %) uppfyllt ägarens mål (5,7 %) för avkastningen.

- Utdelningen bör uppgå till 50 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av årets värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt. Vid beslut om utdelning tas hänsyn till koncernens ekonomiska ställning.

Utdelningen har uppgått till (Mkr):

| | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 |
|------------------|------|------|------|------|------|
| Utdelning | 340* | 310 | 310 | 350 | 400 |
| Mål | 340 | 302 | 309 | 256 | 256 |

Utdelat totalt under 5 år 1 710 Mkr. Summan av de årliga målen är totalt 1 463 Mkr.

* Består av vinstutdelning 263 Mkr och återbetalning till aktieägaren 77 Mkr.

- Soliditeten bör uppgå till mellan 25 och 35 procent.

Soliditeten har uppgått till:

| | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 31,2 % | 29,7 % | 34,7 % | 42,1 % | 44,0 % |

Svensk kod för bolagsstyrning

Företag med statligt ägande ska tillämpa Svensk Kod för bolagsstyrning (Koden).

God etik och värdegrund

Specialfastigheters verksamhet ska skötas föredömligt inom de ramar lagstiftningen ger. Bolaget ska ha en väl förankrad och gemensam etisk värdegrund med en handlingsplan för hur denna ska kommuniceras.

Jämställdhet och mångfald

De statligt ägda företagen ska vara ett föredöme i jämställdhets- och mångfaldsarbetet.

Anställningsvillkor för ledande befattningshavare

För de statligt ägda företagen är rimliga och väl avvägda ersättningar till de ledande befattningshavarna en central del i ägarstyrningen.

Frisk arbetsplats

Specialfastigheter ska vara en arbetsplats där människor kan arbeta, prestera och samtidigt må bra. Som ett av de statliga bolagen, ska Specialfastigheter vara ett föredöme när det gäller att bibehålla den låga sjukfrånvaron och om möjligt reducera den.

Miljöansvar

Styrelsen ansvarar för att Specialfastigheter har en miljöpolicy och att verksamheten är inriktad mot en hållbar utveckling. Miljöfrågorna avser affärsmässig och strategisk utveckling. Bolaget ska medverka till att de nationella miljömålen uppfylls.

Fastigheter för speciella ändamål

Specialfastigheter ska arbeta för att optimera kundnytta. Det innebär att bolaget till en given hyresnivå ska erbjuda maximal nytta i form av funktionella lokaler, hög standard och god service på ett kostnadseffektivt sätt.

Hållbarhetsredovisning

Regeringen har beslutat att samtliga statliga bolag ska presentera en hållbarhetsredovisning enligt Global Reporting Initiative (GRI). Den är nu bolagets verktyg för ett framgångsrikt arbete inom hållbar utveckling avseende miljömässigt, ekonomiskt och socialt ansvar. I ägarens riktlinjer framgår tydligt att de statliga bolagen ska vara föredömen inom detta område.

Våra kärnvärden

För att realisera vår affärsidé krävs långsiktiga relationer med våra hyresgäster. Specialfastigheters strategi bygger på öppenhet och nära samarbete. Verksamheten har en uttalad inriktning – vi vänder oss till hyresgäster med speciella krav på lokaler och behov av en hög service- och kvalitetsnivå när det gäller säkerhet, tekniska installationer och miljö. Vi erbjuder även ett utbud av tjänster som formas efter hyresgästernas behov. Våra mål ger oss rätt färdriktning med våra kärnvärden som grund.

Våra kärnvärden

Säkerhet – Trygghet i fokus

Vårt uppdrag ställer höga krav på ansvar och kompetens. Våra uppdragsgivare och hyresgäster 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 hyresgäster. Vi har en ägare som agerar långsiktigt och som är stark oavsett konjunktur.



Närhet – Nära kunder, nära varandra

Vår organisation är anpassad till att våra hyresgäster ska nå rätt person snabbt och enkelt. Vi för en öppen dialog om såväl våra planer som hyresgästens verksamhetsplaner, behov och önskemål. Regelbundna hyresgästmöten och kundenkäter ger oss värdefull information, så att vi kan agera på rätt sätt.

Vi har en bra sammanhållning och ett gott arbetsklimat inom organisationen. Här är det "högt i tak" och vi värdesätter öppenhet, omtanke och omsorg.



Långsiktighet – För en hållbar framtid

Vi är ett stabilt företag, som satsar långsiktigt tillsammans med våra hyresgäster 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. Vi arbetar för en hållbar utveckling, vår miljöpolicy säkerställer att vi uppfyller uppsatta mål.



Samverkan – Tillsammans är vi starka

Framgång bygger på samverkan i alla led. I samråd med hyresgästerna enas vi om ett samarbete som grundar sig på fastställda kvalitetsystem och ekonomiska mål. Vi är öppna för nya lösningar och innovationer. Tillsammans kan vi skapa möjligheter för våra hyresgästers utveckling av sin verksamhet.

Inom vår organisation finns ett värdefullt kunskapsutbyte och vi tar del av varandras erfarenheter. Delaktighet leder till kvalitetsutveckling.





Specialdagarna – uppskattat av alla medarbetare!

Specialdagarna är en årligt återkommande konferens då alla medarbetare på Specialfastigheter samlas ett par dagar för kunskapsutbyte och trevligt umgänge. Den 11-12 november var det dags för 2010 års möte i Linköping. Konferensen hade som vanligt ett intressant och välfyllt program. Temat var säkerhet, men dagarna innehöll flera programpunkter, bland annat en presentation av företagets omorganisation och ett studiebesök på Flygvapenmuseum.

En av årets nyheter var mentometerknapparna, som gav alla tillfälle att tycka till, exempelvis om vår nya grafiska profil – ett roligt och annorlunda inslag!



Stolt invigning av svensk flyghistoria

Lördagen den 12 juni var en stor dag för svensk flyghistoria. Då var det pampig invigning av Flygvapenmuseum i Linköping, som i samarbete med Specialfastigheter fått nya fräscha lokaler och därmed fördubblat sin verksamhetsyta. Flygvapenmuseum har gått från att vara ett tekniskt museum till en mer kulturhistorisk inriktning, något som har uppskattas av det rekordstora antalet besökare sedan nyöppningen.

Ett par av invigningens höjdpunkter var när kulturminister Lena Adelsohn Liljeroth klippte bandet och en DC-3:a flög på låg höjd över den nya museibygnaden. I sitt tal berättade Specialfastigheters Vd Peters Karlström stolt om den spännande resa projektet inneburit för alla parter.



Möjligheter och risker

En god riskhantering och hög riskmedvetenhet i organisationen stärker vår förmåga att uppnå våra mål, samt ger oss förutsättningar för förbättrade kontroller och ett effektivare resursutnyttjande.

I styrelsens arbetsordning och instruktion för verkställande direktören säkerställs en tydlig roll och ansvarsfördelning för hantering av verksamhetens risker.

Enligt styrelsens arbetsordning diskuteras minst en gång per år vår strategiska plan samt koncernens totala riskexponering. Marknadsfrågor samt större risker rapporteras fortlöpande till styrelsen. Viktiga policybeslut såsom etikpolicy och finanspolicy samt övergripande frågor rörande hållbarhet godkänns i styrelsen. Ett finansutskott bistår styrelsen i frågor rörande de finansiella riskerna. Styrelsens process kring riskhantering beskrivs vidare i bolagsstyrningsrapporten i förvaltningsberättelsen.

För att få en samlad bild över våra mest väsentliga risker genomförs årligen, som en del i vårt affärsplanearbete, en riskanalys. En bedömning görs utifrån sannolikhet och konsekvens. Utifrån denna analys görs en handlingsplan över prioriterade åtgärder. Resultatet av genomförda kontrollaktiviteter redovisas minst en gång per år i styrelsen av bolagets internkontroller.

Strategiska risker

Specialfastigheter påverkas av såväl konjunkturen och händelser i omvärlden som av förändringar i svensk ekonomi. Dessutom påverkas vi av regeringens beslut om satsningar och fördelning av resurser inom våra hyresgästers verksamhetsområden. För att hantera dessa risker behövs en aktiv dialog med ägaren och tar del av/eller medverkar i olika statliga utredningar och kommittéer.

Väsentlig risk kan utgöras av investeringar och fastighetstransaktioner. Dessa risker möter vi med ständiga förbättringar och kontrollaktiviteter i våra processer.

Vårt varumärke och rykte påverkas av våra medarbetare och våra hyresgästers agerande. För att påverka dessa risker arbetar vi aktivt med etikfrågor.

Affärsmässiga risker

Våra hyresintäkter är säkrade genom långa hyresavtal med stabila hyresgäster, med låg kreditrisk. Vid årsskiftet var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 17,0 år, en för fastighetsbranschen mycket hög siffra. Cirka 87 procent av hyrorna anpassas årligen till förändringen av KPI.

Specialfastigheter redovisar sina fastigheter, enligt IFRS, till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Fastigheternas värde och därmed värdeförändringarna bestäms av såväl specifika förändringar i fastigheterna, som av utbud och efterfrågan för denna typ av fastigheter.

Driftkostnader utgörs till stor del av kostnader för el, värme och vatten, där el- och uppvärmningskostnaderna är de som har störst resultatpåverkan. Priset på el styrs av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden. Specialfastigheter begränsar denna risk genom att prissäkra en stor del av elförbrukningen.

Underhållskostnaderna kan i hög grad planeras på ett sådant sätt så att vi får en jämn påverkan på resultatet, men även möjlighet att anpassa oss till andra resultatpåverkande poster.





Finansiella risker

Specialfastigheter har en god soliditet och högre kreditvärdighet än många andra fastighetsbolag. Den höga räntetäckningsgraden är ett mått på vår förmåga att täcka våra finansiella kostnader.

Vår finansieringsverksamhet bedrivs med väl anpassade strategier i avvägning mellan låga finansieringskostnader och finansiell risk. Styrelsen beslutar om finanspolicyn, som anger vår långsiktiga strategi, vårt förhållningsätt till finansiella risker, mandat och ansvarsfördelning. Den genomsnittliga räntebindningen var vid årsskiftet 52 månader, något som innebär stabila räntekostnader.

Refinansiering

Med refinansieringsrisk avses risken att omsättning av utestående lån inte alls kan genomföras, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Enligt finanspolicyn ska kontanta medel och garanterade krediter alltid vara större än förfallande lånevolymen för de närmaste 9 månaderna. Outnyttjade kreditlöften täcker refinansieringsrisken för de närmaste två åren.

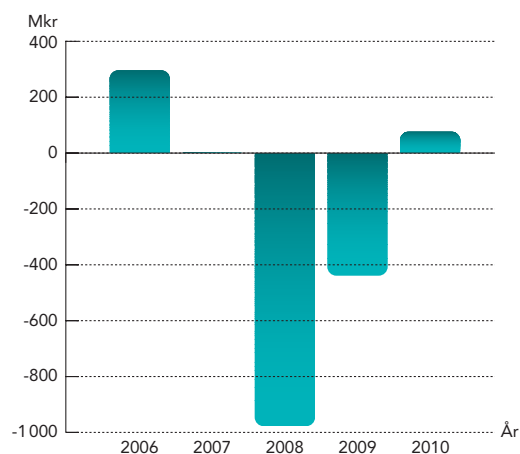
Förfallen på de finansiella skulderna sprids över tiden för att begränsa refinansieringsrisken. Risken minskar också genom att använda olika typer av finansieringskällor.

Upplåning sker på svensk och internationell kredit- och bankmarknad.



Känslighetsanalyser

Värdeförändringar av förvaltningsfastigheter per år



Känslighetsanalys Variabel

| Variabel | Förändring | Resultatpåverkan på årsbasis, Mkr |
|---|----------------|-----------------------------------|
| Hyesintäkter | +/- en procent | 13,8 |
| Fastighetsdrift och media exkl el | +/- en procent | 2,7 |
| Underhållskostnader ¹⁾ | +/- en procent | 2,6 |
| Ränta | 1%-enhet | 10 |
| Marknadsräntor, derivatinstrument ²⁾ | 1%-enhet | 135 |
| Kalkylränta ³⁾ | + 0,25 %-enhet | -278 |
| Kalkylränta ³⁾ | - 0,25 %-enhet | 278 |
| Direktavkastning ³⁾ | + 0,25 %-enhet | -228 |
| Direktavkastning ³⁾ | - 0,25 %-enhet | 259 |
| Inflationsantagande ³⁾ | + 1 %-enhet | 2 997 |
| Inflationsantagande ³⁾ | - 1 %-enhet | -1 566 |

¹⁾ Inkluderar aktiverat underhåll enligt IFRS

²⁾ Resultatpåverkan avser värdeförändring derivatinstrument

³⁾ Resultatpåverkan avser värdeförändring förvaltningsfastigheter



INTERVJU MED TORBJÖRN BLÜCHER

FASTIGHETSCHEF, TEL: 013-24 92 02

TORBJÖRN, INFÖR 2010 HADE DU EN POSITIV FRAMTIDSILD, MEN VARNADE SAMTIDIGT FÖR NÅGRA OROSMOLN. HUR BLEV DET I VERKLIGHETEN?

Det stämmer. Vi visste redan 2009 att flera av våra hyresgäster befann sig i en situation med minskade anslag, vilket i förlängningen påverkar oss. Vi har dessutom väntat på att flera stora projekt ska påbörjas, bland annat inom Kriminalvården, men besluten dröjer. Så visst har det funnits en viss osäkerhet. Samtidigt har vi på Specialfastigheter en mycket gynnsam sits, där vi har en stabilitet i och med våra nära kundrelationer och en långsiktighet med avtal som kan löpa uppåt 20-25 år. Det innebär att vi inte är så konjunkturkänsliga och därför har vi klarat de här senaste åren mycket bra.

HUR HAR DET SETT UT PÅ FASTIGHETSMARKNADEN I STORT?

Under året återhämtade sig fastighetsmarknaden rejält och transaktionsvolymen är tillbaka till nivåer som bedöms vara långsiktigt uthålliga efter en ordentlig nedgång 2009. Samtidigt har Riksbanken höjt styrräntorna och dragit tillbaka stimulanser till bankmarknaden. Hand i hand med detta har de långa räntorna höjts som en följd av ökad tillväxt och höjda inflationsförväntningar.

Men den dyrare finansieringen har motverkats av lägre vakansgrad samt förväntningar om högre marknadshyror. Bankerna

är åter igen villiga att finansiera fastighetsköp till normala marginaler och till rimliga belåningsgrader.

ÄR DET NÅGRA SPECIELLA HÄNDELSER UNDER 2010 SOM DU VILL LYFTA FRAM?

Året avslutades med en trevlig nyhet. Vi skrev nya långa hyresavtal med SiS, Statens Institutionsstyrelse, som vi nu väntar att regeringen ska godkänna.

Regeringen godkände också hyresavtalet gällande Säkerhetspolisens nya huvudkontor i Solna. Det är ett oerhört intressant projekt med många utmaningar. Säkerhetspolisen samlar nu all sin verksamhet på samma plats och totalt handlar det om ca 40 000 kvm. Här har naturligtvis vår kunskap kring säkerhet och stora omfattande projekt varit direkt avgörande för valet av samarbetspartner. Första spadtaget togs i september 2010.

Elevoende på Ekeskolan i Örebro invigdes under året. Likaså Flygvapenmuseum som stod klart inför sommaren 2010 och som har blivit en stor succé med mängder av nya besökare. Vi har också haft invigning på ett par nya byggnader på Kumlaanstalten.

HUR HAR ER OMORGANISATION PÅVERKAT DITT ANSVARSOMRÅDE?

Förutom sammanslagningen av två regioner har vi även en ny intern organisation. För min egen del innebär det att jag nu fokuserar helt och hållet på vårt huvudsakliga ansvarsområde – fastigheter.

Marknaden förändras och utmaningarna skiftar. Det är en spännande roll med många projekt och kundkontakter. Samtidigt vill jag betona att utåt sett, gentemot våra hyresgäster, blir det ingen större skillnad. Alla kan känna sig trygga i att vi arbetar på som vanligt, men ännu mer kundanpassat och effektivt!

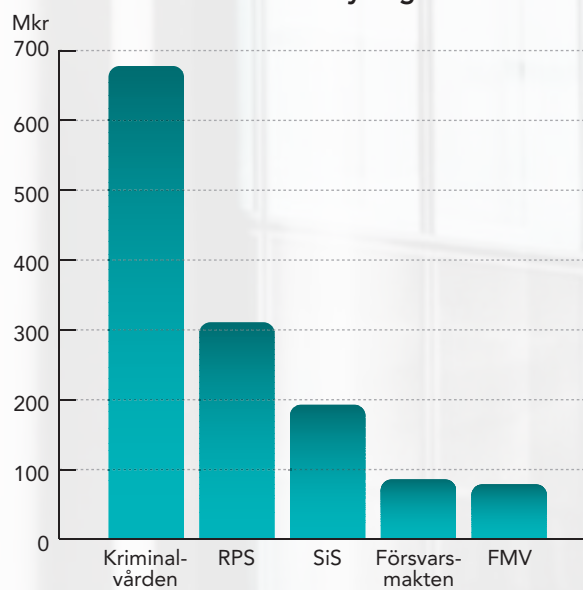
TILL SIST – VAD VILL DU SÄGA OM FRAMTIDEN?

Vi på Specialfastigheter återkommer gärna till en av våra grundläggande styrkor, som är säkerhet. Vi har erfarenheten, kunskapen och vi har också arbetssättet. Det här kommer att prägla framtiden, eftersom behovet av säkerhet ökar allt mer bland alla våra hyresgäster. Nya möjligheter öppnas upp och vi ser mycket ljus på framtiden.

Och som jag nämnde förut har vi långa avtal som skapar en stabilitet för både oss och hyresgästen. Men visst råder det fortfarande en viss osäkerhet på marknaden. Vi väntar på klartecken när det gäller vissa projekt. När de kommer är vi redo!

”Vi för en
öppen och
nära dialog
med våra
hyresgäster.”

Våra fem största hyresgäster



Diagrammet visar de fem största hyresgästernas totala årshyra 2010, Mkr.



Unika hyresgäster i speciella fastigheter

Vår uppgift är att erbjuda ändamålslokaler och kvalificerade tjänster för offentlig verksamhet över hela landet. Samarbeten som bygger på trygg och effektiv fastighetsförvaltning. Vi strävar efter ett långsiktigt fastighetsägande, långsiktiga hyresavtal och nära relationer.

Vår förvaltningsorganisation bygger på att våra hyresgäster kan nå rätt person snabbt och enkelt. En öppen dialog om båda parter verksamhetsplaner, behov och önskemål innebär att vi kan prioritera rätt. Dessutom genomförs regelbundna hyresgästmöten och kundenkäter, vilket ger oss värdefull information nu och inför framtiden.



Kriminalvården

Vår största hyresgäst är Kriminalvården (KV), som svarar för 44 procent av våra hyresintäkter. KV ska tillsammans med polis, åklagare och domstolar minska brottsligheten och öka tryggheten i samhället. De hyr totalt 51 kriminalvårdsanstalter av Specialfastigheter.



Kriminalvården

Rikspolisstyrelsen

Rikspolisstyrelsen (RPS) är den centrala förvaltnings- och tillsynsmyndigheten för polisen. De hyr Specialfastigheters största objekt, kvarteret Kronoberg i Stockholm, och 2010 togs första spadtaget för Säpos nya huvudkontor i Solna. De svarar för 20 procent av våra hyresintäkter.



Rikspolisstyrelsen

Statens institutionsstyrelse

Statens institutionsstyrelse (SiS) är en statlig myndighet som bildades 1994. SiS bedriver vård och behandling av ungdomar och vuxna missbrukare. SiS hyr totalt 40 behandlingshem av Specialfastigheter. De svarar för 12 procent av våra hyresintäkter.

Statens
institutions
styrelse SiS

Försvarmakten

Försvarmakten har sitt högkvarter i Stockholm, en fastighet som ägs och förvaltas av Specialfastigheter. Totalt svarar de för 6 procent av våra hyresintäkter. Försvarmakten bidrar till att hantera och förebygga kriser i Sveriges omvärld, hävda landets territoriella integritet, försvara landet mot väpnat angrepp och i krissituationer säkerställa de viktigaste samhällsfunktionerna.



FÖRSVARSMAKTEN

Försvarets Materielverk

Försvarets Materielverk (FMV) har till uppgift att anskaffa, vidmakthålla samt avveckla materiel och förnödenheter på uppdrag av Försvarmakten och andra myndigheter. Specialfastigheter äger fastigheten Tre Vapen 4 i Stockholm där FMV har sin centrala administration. De svarar för 5 procent av våra hyresintäkter.





Domstolsverket

Domstolsverket är en statlig myndighet som lyder under regeringen och som fungerar som en serviceorganisation till domstolarna i landet. De svarar för 4 procent av våra hyresintäkter.

Specialpedagogiska skolmyndigheten

Specialpedagogiska skolmyndigheten (SPSM) bildades 2008 för statens samlade stöd i specialpedagogiska frågor. De driver bland annat specialskolor för barn, ungdomar och vuxna med funktionsnedsättningar. SPSM svarar för 3 procent av Specialfastigheters hyresintäkter. De hyr sex skolor av Specialfastigheter.

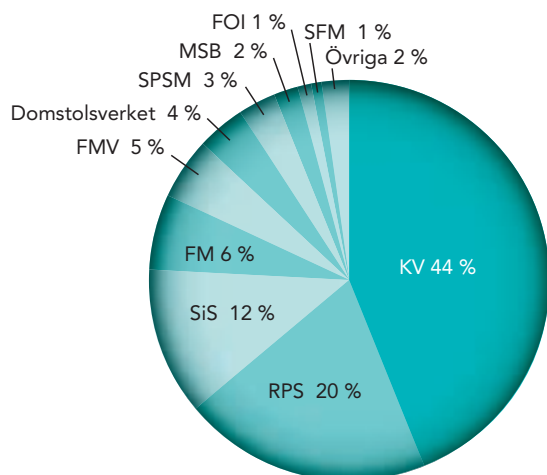


Myndigheten för samhällsskydd och beredskap

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) bildades när Räddningsverket avvecklades 2008. Här ingår också Krisberedskapsmyndigheten och Styrelsen för psykologiskt försvar. Deras uppgift är att utveckla och stödja samhällets förmåga att hantera olyckor och kriser samt att verka för ett säkrare samhälle. MSB hyr två räddningsskolor av Specialfastigheter. De svarar för 2 procent av vår totala hyresintäkt.



Myndigheten för samhällsskydd och beredskap



Våra hyresgäster

| Hyresgäst | Årshyra 2010, Mkr | Andel |
|-----------------------------------|-------------------|--------------|
| Kriminalvården | 678 | 44 % |
| RPS | 311 | 20 % |
| SiS | 193 | 12 % |
| Försvarmakten | 86 | 6 % |
| FMV | 79 | 5 % |
| Domstolsverket | 63 | 4 % |
| SPSM | 52 | 3 % |
| MSB | 38 | 2 % |
| FOI | 21 | 1 % |
| Statens Försvarshistoriska museer | 14 | 1 % |
| Övriga | 16 | 2 % |
| Summa | 1 553 | 100 % |

Diagrammet visar de största hyresgästerna och deras procentuella andel av Specialfastigheters totala hyresintäkt. Bland övriga hyresgäster finns mindre företag som hyr enstaka lokaler i våra fastigheter, bland annat Rättsmedicinalverket, Autokaross (SRTC) med flera.

Äga och förvalta med långsiktigt ansvar

Specialfastigheters hyresgäster efterfrågar unika skräddarsydda lösningar när det gäller bland annat säkerhet och tekniska installationer. Därför erbjuder vi flexibla lokaler anpassade efter olika önskemål i hela vårt land. Ambitionen är att vara det fastighetsbolag som bäst kan förutse och tillfredsställa våra hyresgästers behov av ändamålslokaler.

Fastighetsstrategier

Våra fastigheter ska vårdas och utvecklas så att hyresgästernas långsiktiga nyttjande säkerställs och värdet ska bevaras under fastigheternas ekonomiska livslängd. Det är vårt uppdrag från staten.

Vi erbjuder ändamålslokaler och vår ambition är att bibehålla vårt fastighetsbestånd i långvariga kundrelationer. Samtidigt är vi positiva till att utöka beståndet med fastigheter som rymmer liknande verksamheter, antingen genom nybyggnation eller fastighetsförvärv. Vi underhåller och förädlar fortlöpande våra fastigheter för att kunna erbjuda bästa möjliga kundnytta. Fastigheter som blir vakanta och inte kan hyras ut till verksamheter inom vårt verksamhetsområde ska avyttras.

Drift och underhåll

Hyresgästernas verksamheter förutsätter speciellt utformade fastigheter och byggnader med hög driftsäkerhet hos lokaler och tekniska system. Kostnaderna för drift och underhåll håller därför en hög nivå jämfört med många andra fastighetsbolag.

Under året uppgick våra driftkostnader till 255 kronor per kvadratmeter. Kostnaderna för underhåll uppgick till 199 kronor per kvadratmeter.

Fastighetsvärden

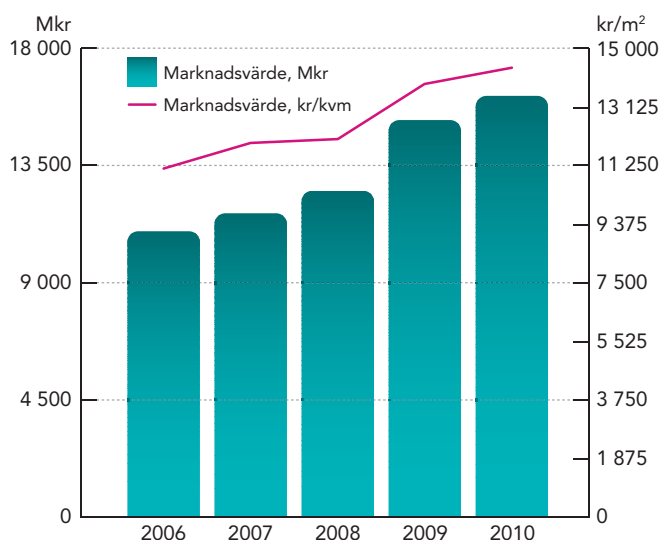
Det bedömda värdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter uppgår per 2010-12-31 till 16 171 (15 242) Mkr och har fastställts genom en intern värdering av samtliga fastigheter som kvalitetssäkrats genom extern värdering.

Årets realiserade värdeförändring uppgår till 77 Mkr och är hänförlig till följande orsaker:

| | |
|----------------------------------|-----------|
| Förändrade kalkylparametrar | -90 |
| Nya och omförhandlade hyresavtal | 725 |
| Kortare återstående avtalstid | -371 |
| Övrig värdeförändring | -187 |
| Summa | 77 |



Marknadsvärde fastigheter

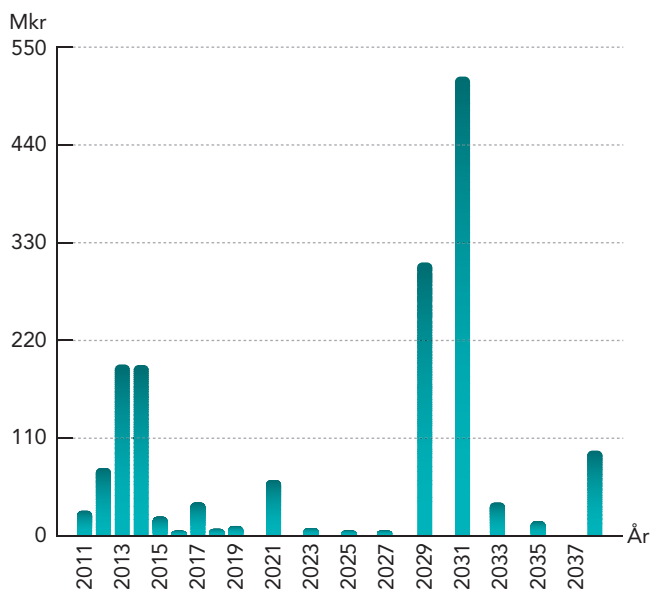




Kontraktspportfölj

Den sammanlagda hyresvolymen är 1 801 Mkr, vilket ger en genomsnittlig hyra på 1 609 kronor per kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktspportföljen är 17,0 år.

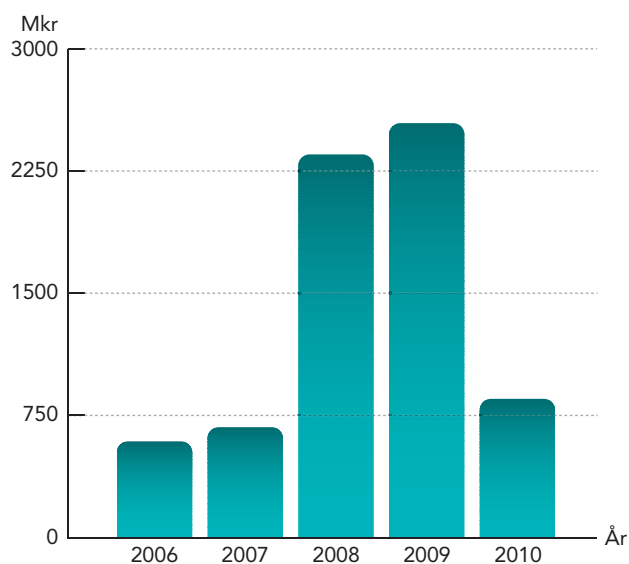
Förfallostruktur för kontraktspportföljen, årshyra Mkr, per 2010-12-31



Investeringar

Koncernens bruttoinvesteringar i projekt uppgick under året till 852 (2 544) Mkr. Försäljning har skett med ett totalt försäljningspris om 11 Mkr.

Investeringar de senaste fem åren



Avyttringar under 2010

Följande fastigheter har sålts år 2010:

- Kiruna Lannavaara 2:1, (sameskola)
- Trelleborg Norra Åby 1:4, (SiS institution)
- Härnösand Eriksdal 1:56, (SPSM- elevboende)
- Örebro Strömstorp 10, (SPSM- elevboende)
- Örebro Strömstorp 11, (SPSM- elevboende)

Om hyresgästernas verksamhet förändras och inte längre ryms inom vårt huvudsakliga verksamhetsområde, väljer vi att avyttra fastigheterna. På så sätt frigörs kapital som kan investeras i andra delar av verksamheten.

Försäljningsförberedelser pågår för bland annat Stångby i Lund, anstalten Roxtuna i Linköping, anstalten i Härnösands C, anstalten i Mariestad och anstalten i Karlskrona. En försäljningsprocess pågår även för anstalten Viskan i Ånge. Försäljning av dessa fastigheter sker som en följd av att hyresgästerna avvecklat sina verksamheter i fastigheten och därmed flyttat.

Pågående projekt

Antalet pågående investeringsprojekt var vid årets slut 39 (24). Total projektvolym för pågående projekt har beräknats till 2 871 (2 504) Mkr, varav 1 506 Mkr upparbetats per 2010-12-31.



Finansiering

| Lånefaciliteter och rating | Rating Standard & Poor's | Ram 2010-12-31 | Utnyttjat, Mkr 2010-12-31 | Finansiella åtagande |
|----------------------------|--------------------------|----------------|---------------------------|----------------------|
| Checkkredit | - | 250 | 42 | Ägarklausul |
| Checkkredit | - | 700 | -175 | Ägarklausul |
| Kreditlöfte | - | 500 | 0 | Ägarklausul |
| Kreditlöfte | - | 2 000 | 0 | Ägarklausul |
| Kreditlöfte | - | 1 000 | 0 | Ägarklausul * |
| Företagscertifikat | A-1+/K1 | 3 000 | 1 950 | Ägarklausul |
| Medium Term Note | AA+ | 10 000 | 6 000 | Ägarklausul |
| Private Placements | AA+ | 1 025 | 1 025 | Ägarklausul |
| Reversfordran | - | -169 | -169 | - |
| Total | | 18 306 | 8 673 | |

* Ägarklausul och krav på lägst A-

Året som har gått

2010 präglades av återhämtning men även bakslag. Riksbankerna har i de utvecklade länderna bedrivit en lågräntepolitik med extraordinära stimulansinsatser. I Kina och övriga Asien har ekonomin varit stark med en stigande tillväxt. I Sverige har återhämtningen varit starkare än i euroländerna. Riksbanken har höjt sin styrränta och dragit tillbaka stimulanserna till banksektorn.

Under året har skuldskrisen i vissa länder kommit i fokus där stora insatser behöver göras för att komma tillrätta med budgetunderskott och statsskulder. Detta kommer att dämpa efterfrågan i dessa länder och kan minska exporten och tillväxten i Sverige.

Utsikter för 2011

Riksbanken kommer att fortsätta höja styrräntan men det är osäkert hur stor höjningen blir. På kreditmarknaden bedöms det finnas en god tillgång på både kort och lång finansiering. Men ett stort finansieringsbehov av stater och banker kommer att öka konkurrensen för finansiering.

Mål och strategier

Bolaget bedriver en aktiv finansförvaltning som ska eftersträva stabilt räntenetto kopplat till affärsverksamhetens mål. Genom en

finanspolicy har styrelsen fastställt ramar och regler för finansförvaltningen.

Finansieringsverksamhetens mål är att:

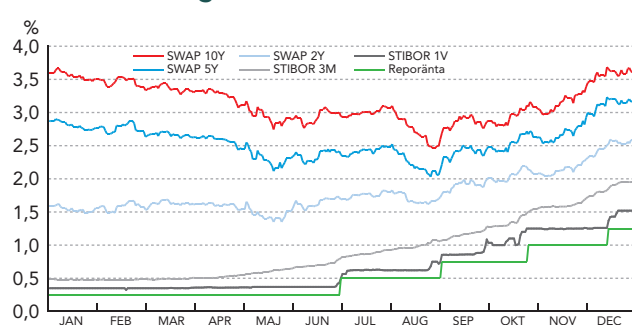
- begränsa de finansiella riskernas negativa resultateffekter.
- styra de finansiella riskerna enligt policyn.
- säkerställa riskhanteringen avseende kontroll och rapportering.

Bolaget minskar finansieringsrisken genom att sprida kapitalbindningen på olika år och genom kreditlöften som täcker närmaste årens förfall. Bolaget har ökat volymen för kreditlöften och ökat upplåningen i certifikatsmarknaden där kreditspreaden är låg. Likviditetspremierna för finansiering på längre löptider är hög.

Nyckeltal

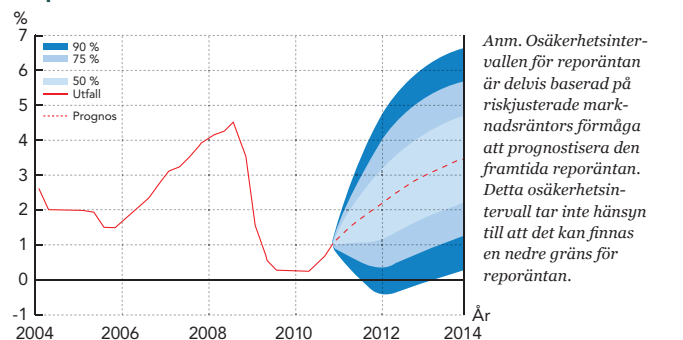
| | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Räntetäckningsgrad, ggr | 3,8 | 4,1 | 3,7 | 4,7 | 5,9 |
| Räntebärande skulder, Mkr | 9 021 | 9 018 | 6 813 | 4 993 | 4 210 |
| Räntebindning, år | 4,3 | 4,0 | 4,7 | 4,6 | 5,3 |
| Kapitalbindning, år | 3,5 | 3,6 | 4,5 | 3,5 | 3,9 |

Ränteutvecklingen det senaste året, 2010-12-31



Källa: Bloomberg

Reporänta med osäkerhetsintervall



Källa: Riksbanken

Anm. Osäkerhetsintervallen för reporäntan är delvis baserad på riskjusterade marknadsräntors förmåga att prognostisera den framtida reporäntan. Detta osäkerhetsintervall tar inte hänsyn till att det kan finnas en nedre gräns för reporäntan.

Vägen till ett nytt liv

Färjan över till Visingsö tar en knapp halvtimme. Väl framme möts vi av grönskande skogspartier och öppna landskap. Vägarna kantas av små pittoreska hus. Här på idylliska Visingsö ligger sedan slutet av 1950-talet Stigbyskolan, en specialskola för ungdomar som behöver komma på rätt spår i livet.

Om vi går några decennier tillbaka i tiden, fanns det i Sverige så kallade ungdomsvårdsskolor och Stigbyskolan på Visingsö var en av dem. Här kunde "vanartiga" pojkar hamna på grund av allvarliga förseelser, eller kanske mer som en markering. Men idag ser verkligheten annorlunda ut. Skolan tar emot pojkar från hela landet i åldrarna 16-20 år. Det finns en akutavdelning med nio platser, två behandlingsavdelningar med elva platser vardera samt en utslussningsenhet i Jönköping med fem platser.

– Vi lever i en betydligt tuffare tid, menar Bo Norgren, Institutionschef på Stigbyskolan. De pojkar som kommer hit till oss idag har kommit längre i sin felaktiga och destruktiva utveckling. De har hunnit begå allvarligare brott och har en tyngre "meritlista" med sig i bagaget. Generellt handlar det om allvarlig psykosocial problematik och pågående kriminalitet och missbruk.

Bo Norgren vet vad han talar om. Han har arbetat på Stigbyskolan under större delen av sitt yrkesverksamma liv, bland annat som föreståndare på en av avdelningarna. Sedan 10 år tillbaka är han chef för hela skolan. Under de här åren har mycket förändrats och skolan måste självklart följa med i den utvecklingen.

Stigbyskolan bygger behandlingen på vedertagna behandlingsmetoder. I nära samarbete med socialtjänsten, pojken och helst också hans föräldrar eller andra närstående, lägger man upp en behandlingsplan som sedan ska följas.

Behandlingsarbetet utgår från ett helhetsperspektiv och en noggrann bedömning av pojkens individuella förutsättningar. Generellt

är arbetssättet att genom relationsarbete starta alternativt stödja elevens mognadsutveckling. Vidare att stärka förmågan när det gäller skola, arbete, boende och fritid genom pro-social träning. Utbildning, såväl teoretisk som praktisk utgör ett centralt och viktigt inslag i verksamheten. Tanken är att pojkarnas egenansvar och självständighet ökar över tid. Vid behov används Återfallsprevention, ART (aggression replacement training) och MI (motiverande samtal). Mot behandlingens slut handlar det om en trygg utslussning och att hitta sin egen plats i samhället. Att kunna och också att våga klara sig själv.

– Våra pojkar har i de flesta fall levt ett liv utanför samhällets gängse ramar. De har tappat kontakten med hur vanliga människors tillvaro ser ut med arbete, tider att passa och socialt umgänge. Vår uppgift är att markera att subkulturernas identitet och livsstil inte är OK. Här börjar vi från början och sätter tydliga gränser. Vi är också ett självklart stöd hela vägen.

Redan vid första anblicken slås man av hur fin och välskött skolan ser ut. Och första intrycket stämmer. Inte bara utvändigt, utan också inomhus, inte minst i den vackra matsalen med stora spröjsade fönster, väggmålningar och inbjudande buffébord. Just den här dagen har en annan skola på ön, Braheskolan, bett att få komma och spela irländsk musik på lunchen – ett välkommet träningstillfälle inför deras kommande Irlandsresa. Uppmärksamheten är stor och stämningen hög i de trevliga lokalerna.



A photograph of two men in dark suits walking outdoors. The man on the left is wearing sunglasses and a striped shirt, pointing towards the right. The man on the right is looking towards the left. The background is a blurred yellow building with windows. A teal vertical bar is on the left side of the image, containing a quote.

”Våra pojkar har
i de flesta fall
levt ett liv utan-
för samhällets
gängse ramar.”

*Bo Norgren, Institutionschef på Stigbyskolan och
Lars Vikman, Förvaltare på Specialfastigheter.*

”Jag kan ej tillräckligt ofta upprepa, att för att vara herre över ett barn, fordras att man är herre över sig själv.”

Jean-Jacques Rousseau





Stigbyskolan har en intressant bakgrund. I början av seklet kom en amerikansk kvinna vid namn Katherine Tingley till Gränna-Visingsö-bygden. Hon blev helt betagen och bestämde sig för att bygga en skola för "fostran och förädling av ungdom", som baserades på hennes erfarenheter från Eastside, New York. Målet var att utveckla människor till osjälviskhet, verka för internationellt broderskap över ras- och religionsgränser samt skapa fred mellan folkslag. År 1907 mottogs hon av den svenske kung Oskar och fick hans stöd i att starta en sådan skola på Visingsö. Platsen utsågs och mark förvärvades för byggande av en skola. Så började alltså det hela.

Idag drivs skolan av SiS (Statens institutionsstyrelse), en statlig myndighet som ansvarar för vård och behandling av ungdomar och vuxna missbrukare. Stigbyskolan är ett av de 40 behandlingshem de hyr av Specialfastigheter runt om i landet. Lokalerna ägs och förvaltas av Specialfastigheter och underhållsansvarig är Lars Vikman. Han har en regelbunden kontakt med skolan, som han också besöker med jämna mellanrum. De har ett bra och förtroendefullt samarbete, vilket både Lars och Bo vittnar om.

– Stigbyskolan är en fantastisk fin anläggning, konstaterar Lars Vikman med eftertryck. Det är till och med den finaste institution som jag överhuvudtaget sett. Allt är väldigt välskött och vi behöver aldrig åtgärda i förtid. Istället vårdar skolan, både personal och elever, den fina miljön. Det speglar ett imponerande engagemang, vilket vi som fastighetsvärd naturligtvis är väldigt glada för.

Institutionschefen Bo Norgren menar också att skolans miljö är en viktig faktor i själva behandlingen. Alla har rätt att känna att de är värda en fin miljö. Och det som är fint, det har man också en benägenhet att vara mer rädd om.

Att arbeta med den här typen av problem måste kräva en hel del. Därför är det intressant att veta vad som driver Bo Norgren i hans jobb. Han funderar bara en kort stund innan svaret. Det märks att det här är en fråga som engagerar honom.

– Jag vill medverka till att bryta mönster och se unga människor förändras. Det får aldrig vara kört. Vi kanske inte alltid når hela vägen fram, men resultat måste mätas på olika sätt. Människor vi möter ställer nästan med automatik frågan hur statistiken ser ut, hur många vi hjälper till ett bättre liv. Svaret är aldrig enkelt. För hur mäter man egentligen mognadsutveckling? Det är det som är den stora utmaningen. Vårt utvecklingsprojekt BRU (behandling och resultatuppföljning) fokuserar på just detta. Efter flera år av tålmodigt och disciplinerat arbete är vi nu framme vid en milstolpe där vi kan börja titta på resultat och utfall i vårt arbete. Det ser mycket intressant ut! Ambitionen är att på vetenskapliga grunder säkerställa våra resultat, påvisa att det finns ett samband mellan genomförda behandlingsåtgärder och en positiv utveckling hos ungdomarna och med detta stärka vår ställning och hävda skolans fortsatta existens och position.



Kvalitet i alla led

Specialfastigheter fokuserar på kvalitetsfrågor i ett bredare perspektiv. I det kontinuerliga förbättringsarbetet har vi strävat efter att hitta strukturer för en långsiktig kvalitetssäkring. Utifrån ägarens mål fastställs verksamhetsmål i form av nyckeltal, som därefter följs upp löpande varje kvartal. Det här är ett arbete som engagerar hela företaget och som vi alla har ett ansvar för.

Vårt verksamhetsledningssystem

Vårt verksamhetsledningssystem (VSA) är grunden för vårt kvalitetsarbete och interna revisioner säkerställer att förbättringar genomförs. De bidrar också till utbildning och information internt, vilket skapar kunskap och delaktighet i hela organisationen. Under 2011 kommer verksamhetsledningssystemet att processorienteras och därefter planeras en certifiering enligt ISO 9001.

Vägen till förbättringar

Vi arbetar nära våra hyresgäster och intressenter. Goda relationer ger oss en ökad kunskap och förståelse för hyresgästernas verksamhet och behov, vilket är en förutsättning för ett framgångsrikt kvalitetsarbete. Vartannat år genomförs en kundundersökning som visar vilka krav och förväntningar våra hyresgäster har. Resultatet, NKI-värdet (Nöjd Kund Index) ligger sedan till grund för förbättringsarbetet som pågår under perioderna mellan undersökningarna.

Planering och uppföljning ingår i det kontinuerliga affärsplanarbetet. Nästa undersökning blir 2011. Då siktar vi på ett NKI på 75 av 100 (74 av 100 år 2009).

Ständig kvalitetsutveckling förutsätter att alla medarbetare känner delaktighet och motivation. Alla medarbetare har ett ansvar att ha kunskap om gällande lagar och regler och att agera enligt våra riktlinjer. Vartannat år genomförs en medarbetarundersökning. Det NMI (Nöjd Medarbetar-Index) som blir resultatet hjälper oss med det ständiga förbättringsarbetet internt.

Nästa undersökning genomförs 2011. Då siktar vi på att behålla värdet på NMI på 4,3 av 5,0 (4,3 av 5,0 år 2009)

Ny organisation ger ökad effektivitet

Under våren 2010 genomförde Specialfastigheter en omorganisation som har inneburit ökad fokusering på kund och effektivare interna processer. Vidare har vi även tydliggjort resurser för teknik och verksamhetsutveckling.

Vi arbetar för en god resurshållning med ett hållbart och långsiktigt perspektiv, vilket ställer höga krav på ständig utveckling av alla våra processer och system.

Kvalitetspolicy

Grunden för Specialfastigheters verksamhetsutveckling är ett systematiskt arbete med kvalitetssäkring i nära samarbete med våra hyresgäster och övriga intressenter. Vårt arbete kännetecknas av långsiktighet, samverkan och närhet.

Specialfastigheter ska upplevas som det självklara valet för ändamålslokaler för offentlig verksamhet, nu och i framtiden.

Detta sker genom att:

- Vårt kvalitetsledningssystem (VSA) fungerar som kvalitetssäkring för hela verksamheten
- Vi säkerställer genom utbildning och information att alla medarbetare är delaktiga i utvecklingen av kvalitetsarbetet.
- Vi samverkar med våra hyresgäster och övriga intressenter för ständig förbättring.
- Vi ska upplevas som en kompetent, aktiv och engagerad samarbetspartner.
- Kontinuerligt och i en nära dialog alltid sträva efter att överträffa kundens krav och förväntningar.

”Ständig kvalitetsutveckling förutsätter att alla medarbetare känner delaktighet och motivation.”

Investeringar

Byggmarknaden kan snabbt svänga med stigande priser som resultat, vilket ökar våra finansieringskostnader

Ökad konkurrens

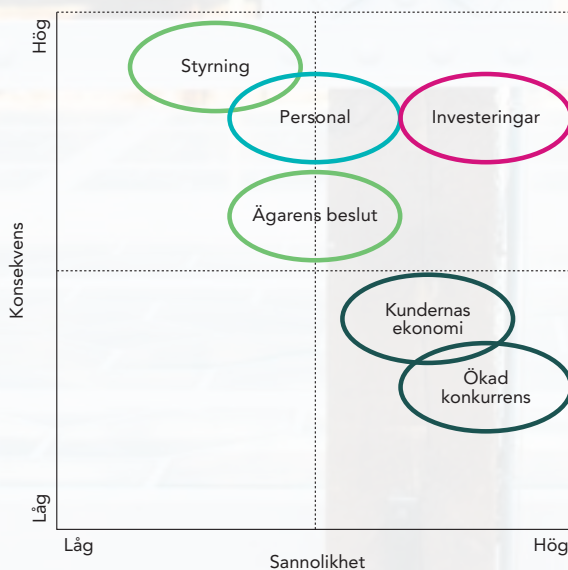
Kan påverka vår vakansgrad

Personal

Snabb förändringstakt kan påverka medarbetarnas hälsa och arbetssituation

Styrning

Organisationen strävar inte åt samma håll



Kvalitetsarbetet grundar sig bland annat på vår riskbedömning.



Pia Holm, Kvalitetsansvarig

Ett ansvarfullt arbete inom hållbar utveckling

Som statligt bolag ska Specialfastigheter vara ett föredöme i arbetet med hållbar utveckling. I våra riktlinjer från ägaren finns ett krav att vi ska presentera en hållbarhetsredovisning enligt Global Reporting Initiative (GRI).

Hållbar utveckling innebär för Specialfastigheter en samtidig strävan att uppnå långsiktig ekonomisk tillväxt, miljömässiga förbättringar och socialt ansvar och att dessa intressen samverkar och integreras i verksamheten. Vi bedriver en ansvarsfull förvaltning där aktiviteter och förbättringar genomförs som är ekonomiskt, miljömässigt och socialt försvarbara i vår långsiktiga förvaltning.

Vi ska skapa och förvalta byggnader som stödjer våra hyresgästers verksamheter som är socialt accepterade, långsiktigt ekonomiska samt där miljöfrågan har genomstrukturerat alla beslut. Det är vad vi benämner som hållbara byggnader.

Hållbarhetsredovisningen är ett verktyg för att säkerställa långsiktigt värdeskapande bland de statligt ägda företagen och stärker förtroendet bland intressenter.

Styrelsen har tagit beslut om hållbarhetsredovisningen den 22 mars 2011.

Redovisningsprinciper

Specialfastigheters hållbarhetsredovisning grundar sig på internationella riktlinjer enligt Global Reporting Initiative (GRI) och dess nya riktlinjer G3. Mer information om GRI finns på www.globalreporting.org. Utifrån dessa riktlinjer och vårt ansvar gentemot våra intressenters förväntningar och intressen har Specialfastigheter tagit fram de indikatorer som är väsentliga och relevanta för företagets verksamhet. Ett GRI-index med hänvisning till respektive sida om var information finns, hittas på vår externa hemsida, www.specialfastigheter.se.

Redovisningen visar bolagets ekonomiska, miljömässiga och sociala påverkan enligt tillämpningsnivå C. Hållbarhetsredovisningen har granskats och är bestyrkt av externa revisorer, Ernst & Young AB, enligt de krav som ägaren ställer, vilket ger tillämpningsnivå C+. Hållbarhetsredovisningen omfattar hela bolaget och är kontrollerad internt (self declared). Ernst & Young har också nivåkontrollerat hållbarhetsredovisningen (third-party checked).

Hållbarhetsredovisningen presenteras varje år i samband med årsredovisningen. 2010 är tredje året som Specialfastigheter redovisar sitt hållbarhetsarbete. Den ekonomiska informationen i hållbarhetsredovisningen följer de finansiella redovisningsprinciperna i årsredovisningen. Specialfastigheter arbetar aktivt med miljöfrågorna. Med det nya miljömålsprogrammet finns tydliga mål som företaget gemensamt strävar efter att uppnå för varje år (2010-2014). Vi fokuserar på att nå våra mål varför jämförelsen kommer att göras i förhållande till våra måltal. Våra mål är satta utifrån de miljöaspekter som vi bedömer som våra viktigaste. Redovisningen av indikatorerna i medarbetaravsnittet grundas nästan uteslutande på rapporter från personalsystemet.

Insamlande av information om våra hyresgästers värderingar gjordes under 2009 med hjälp av Evimetrix AB som genom en elektronisk enkät kartlade bland annat lokalhyresgästernas värderingar av sina lokaler och Specialfastigheters service. Resultatet sammanställdes per hyresgäst, region och bolaget totalt.

Våra viktigaste intressenter

Specialfastigheters viktigaste intressenter är grupper som påverkas av företagets verksamhet och grupper vars handlingar kan påverka vår verksamhet. För att vi ska uppfylla vårt uppdrag är det viktigt för företaget att stärka långsiktiga relationer med våra intressenter för att på så sätt utveckla verksamheten i samförstånd med dem. Intressenterna avgör vilka hållbarhetsaspekter som är betydelsefulla

för verksamheten att hantera och kommunicera kring. Genom att ha gott samarbete med intressenterna kan vi förbättra hållbarhetsarbetet. Företaget använder sig av ett styrkort för att kunna balansera mellan olika intressenters önskemål. Kommunikationen sker på såväl lokal nivå som på koncernnivå. Här nedan presenteras våra intressenter som vi påverkar och påverkas av.



Intressentkommunikation under 2010

En del av vår dialog med våra intressenter är att vi årligen genomför en intressentenkät som ger oss en värdefull inblick i hur våra intressenter uppfattar vårt hållbarhetsarbete och hur de anser att vi bör prioritera i vårt hållbarhetsarbete.

Intressentundersökningen 2010 genomfördes med hjälp av en elektronisk enkät som skickades till ett urval av kunder, medarbetare, ägare och andra intressenter som representerar Specialfastigheter. Enkäten gjordes i syfte att få hjälp att värdera vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast för Specialfastigheter. Frågan som ställdes var: "Vilka hållbarhetsaspekter (miljömässiga, sociala och ekonomiska) anser du vara viktigast för Specialfastigheter och bör därför prioriteras i hållbarhetsarbetet och i hållbarhetsredovisningen?" Respondenterna fick gradera ett antal aspekter och välja ut de tre viktigaste aspekterna inom varje område.

Våra viktigaste hållbarhetsfrågor

- De miljöfrågor som framstår som de viktigaste rör effektiv energianvändning, hållbart byggande, kemikalier (sanering av miljögifter i fastighet) och avfallshantering. Energianvändningen har rankats högst och är en viktig aspekt som vi ska arbeta med i fortsättningen. De frågor som var högst prioriterade förra året återkommer även i år. Däremot fick kemikalier och avfallshantering lägre prioritet i fjol, men finns nu bland de viktigaste frågorna.

- Inom området ekonomiska aspekter fick tydlig och transparent bolagsstyrning, transparens och öppenhet mot ägare/allmänhet och transparens kring ledningens och styrelsens ersättning och förmåner högst prioritering. Svarsfrekvensen var låg i jämförelse med förra året, vilket innebär att resultaten måste tolkas med försiktighet. Eventuellt kan det ha varit svårt att förstå innebörden av frågorna. Årets resultat kan inte fullt ut jämföras med det förra då aspekterna förtydligats och till viss del skrivits om. Däremot ser vi att samma huvudområden återkommer.

- Inom området socialt ansvar fick säkerhet/trygghet, brandskydd och hälsoaspekter från inomhusmiljön, samt kundrelationer och arbetsmiljö högst prioritering. Något som skiljer sig från förra året är att kundrelationer i år viktas samt nämnts av flest respondenter som en av de tre viktigaste aspekterna som vi ska arbeta med. En förklaring kan vara att det bland årets respondenter var större andel kunder/hyresgäster.

Inom miljö- och socialt ansvar är det aspekter som har nära koppling till fastigheterna som värderas högst, medan aspekter som rör verksamheten i lite vidare omfattning såsom resor, miljömärkning av byggnader eller samhällsengagemang, inte värderas lika högt. Detta mönster överstämmer med hur resultatet såg ut förra året.



INTERVJU MED HANS HAHN

EKONOMI- OCH FINANSCHEF, TEL: 013-24 92 04

HANS, HUR SKULLE DU VILJA SUMMERA ÅRET UR ETT EKONOMISKT PERSPEKTIV?

Sverige hade en stark tillväxt och börsutveckling på flera håll, samtidigt som oro och instabilitet råder på andra håll. För Specialfastigheters del presterade vi ett mycket bra förvaltningsresultat. Vi har en ökad uthyrning, effektivare processer och en mycket bra kostnadskontroll. Det faktum att vi klarat de tuffa vintrarna på bästa möjliga sätt, ger ett mycket bra driftresultat.

VAD ÄR DET SOM STYR ERA EKONOMISKA MÅL?

Det är vår ägare, staten, som i sina riktlinjer ställer upp ekonomiska mål för företaget vad gäller avkastning, utdelning och soliditet. I vårt uppdrag ingår att "fastigheterna ska vårdas och utvecklas så att hyresgästernas långsiktiga nyttjande säkerställs och att värdet bevaras under fastigheternas ekonomiska livslängd". Verksamheten ska bedrivas med minsta möjliga miljöpåverkan. För att lyckas måste vi se till att vi är ett ekonomiskt hållbart företag med nöjda hyresgäster och motiverade medarbetare. Tillsammans arbetar vi för att nå dessa mål. Ett exempel är att vi gemensamt med våra hyresgäster genomför energiåtgärder som är kostnadseffektiva. Vi brukar säga att vi erbjuder bästa möjliga kundnytta, kombinerad med utveckling av fastigheternas värde och avkastningsförmåga.

GÅR DET ATT BESKRIVA ER STYRNINGSPROCESS?

Lite förenklat kan vi säga att i grunden ligger ett affärsplanearbete som vi under 2010 har utvecklat ytterligare. Utifrån ägarens uppdrag diskuteras på styrelse och ledningsnivå bland annat hot, möjligheter, framtida strategier och aktiviteter. De årliga målen i våra femåriga affärsplaner översätts till operativa mål och aktiviteter ner på region-

och fastighetsnivå. Det här sker utifrån olika perspektiv enligt vår modell för balanserat styrkort. Följden blir ständiga förbättringar och delaktighet för varje medarbetare, som får bryta ner affärsplanen till sitt ansvarsområde. Därmed kan alla bidra till att vi uppnår våra mål. Vi arbetar med måltal och följer noga eventuella avvikelser och förändringar för att korrigera vid behov. Idag är det här en välutvecklad process som hjälper oss att se att vi är på rätt väg. Under 2010 har vi nått våra mål enligt ägarens krav. (Se sid 9).

NI TALAR GÄRNA OM ETT SOCIALT ANSVAR.

Ja, det finns både direkta och indirekta ekonomiska aspekter på företagens sociala ansvar. Medarbetarnas insatser är den avgörande faktorn för Specialfastigheters intjäning, genom att vi skapar rätt produkt för kundens verksamhet genom dialog och samarbete. Direkta kostnader är exempelvis lön, utbildning och andra kostnader för anställda. Bland de direkta kostnaderna ingår också olika skatter och avgifter liksom ersättningar till leverantörer för varor och tjänster. De sistnämnda bidrar även till skapandet av arbetstillfällen hos underleverantörer. Bland de indirekta kostnaderna ingår kostnader för sjukfrånvaro samt de skatter som anställda och andra genererar. Under 2010 betalade Specialfastigheter ut löner och ersättningar på totalt 74 (72) Mkr, varav sociala avgifter svarade för 18 (17) Mkr och pensioner för 7 (7) Mkr.

VAD VÄGER TYNGST I NULÄGET – HOT ELLER MÖJLIGHETER?

Vi lever i en tid med snabba förändringar och en ökad konkurrens. Det påverkar naturligtvis oss också. Men i grunden är vi ett oerhört stabilt företag. Vi har långa hyreskontrakt med våra hyresgäster, vilket genererar trygga intäkter och kassaflöden. Vi har också en

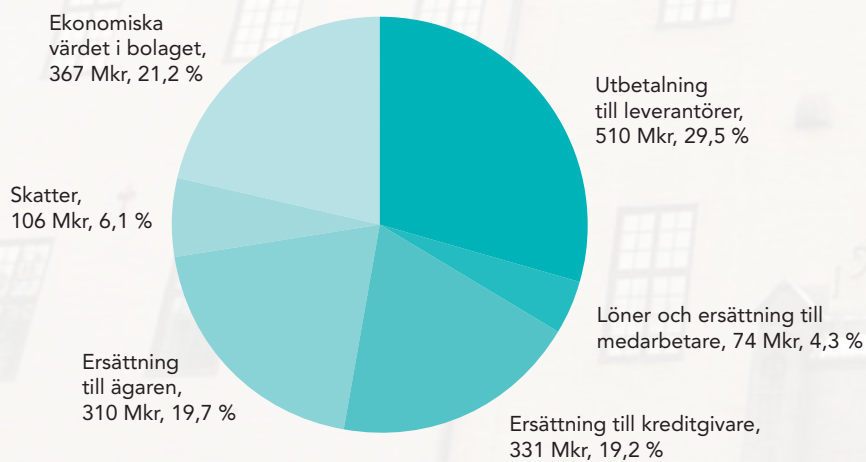
bra tillgång till kapitalmarknaderna och en stark likviditetsposition genom vår starka rating från Standard & Poor´s. Återigen har vi bibehållit AA+ med hänvisning till svenska statens långsiktiga ägarintention och företagets långsiktiga förmåga att uppnå ägarens avkastningskrav. Allt det här, tillsammans med en låg affärsrisk, ger stabila nyckeltal. Och det i sin tur skapar naturligtvis nya möjligheter att utveckla vårt uppdrag, i syfte att skapa ett långsiktigt värde.

TILL SIST - VAD TROR DU OM FRAMTIDEN?

Vår ambition är att bibehålla vårt nuvarande fastighetsbestånd med de långvariga kundrelationer som både vi och våra hyresgäster uppskattar. Vi ska även utöka beståndet med fastigheter för liknande verksamheter. Den utökningen kan ske genom nybyggnation eller fastighetsförvärv. Det i sin tur underlättas av att vi har en stark finansiell ställning och ett gott förtroende hos finansmarknadens aktörer. Vår goda lönsamhet gör det möjligt att agera långsiktigt och planera för ett hållbart byggande och en hållbar fastighetsförvaltning. Det här måste ske genom en effektiv fastighets- och kapitalförvaltning till en rimlig nivå på den finansiella risken. På så sätt genererar vi högsta möjliga avkastning genom bästa möjliga resursutnyttjande och hantering av bolagets tillgångar. Våra aktieägare och långgivare tillhandahåller medel för att finansiera de tillgångar som används för att skapa förädlingsvärde. I gengäld får dessa intressenter räntebetalningar, årliga utdelningar och värdeökning på sina aktier. Under 2010 blev nettoräntekostnaderna 328 (293) Mkr och utbetalningen föreslås till 340 (310) Mkr. (Läs gärna mer om känslighetsanalysen avseende de finansiella riskerna i förvaltningsberättelsen.) Summerar jag allt det här, så ser framtiden mycket tryggt och stabilt ut.

”För Specialfastigheters del gör vi ett stabilt förvaltningsresultat med god kostnads kontroll.”

Värdeskapande per intressent



Sammanställningen bygger på den finansiella rapporteringen och visar Specialfastigheters ekonomiska värde under 2010 enligt GRIs riktlinjer, indikator EC1.



INTERVJU MED MARIA WIDFELDT

MILJÖANSVARIG, TEL: 013-24 92 09

MARIA, HUR ÄR DET ATT ARBETA MED MILJÖFRÅGOR PÅ SPECIALFASTIGHETER?

Det är fantastiskt stimulerande att arbeta i en organisation, där alla strävar åt samma håll. Här finns en stark vilja till förändring och utveckling. Vi tar sats utifrån de nationella målen och det ansvar vi har som statligt ägt bolag. Miljöfrågorna tas på stort allvar. Det går inte att prata om "snart" eller "i framtiden". Vi vet att vi måste agera nu.

KAN MAN SKAPA EN SAMSYN KRING DETTA?

Som jag ser det är det oerhört viktigt att sprida kunskap och engagemang. För att göra det har vi under året startat en rikstäckande klimatkampanj, "Resurser för framtiden", som vi bedriver tillsammans med Kriminavården. För oss är det viktigt att arbeta tillsammans med våra hyresgäster, för att nå bästa möjliga resultat i vårt gemensamma arbete att minska vår påverkan på miljön. Från ledningen finns en uttalad vilja och ambition att vi ska vara ett föredöme i arbetet för en hållbar utveckling. Om några siktar högt, så entusiasmerar man de övriga. Så är det på Specialfastigheter.

2009 VAR ETT HÄNDELSERIKT ÅR NÄR DET GÄLLER FÖRETAGETS MILJÖFRÅGOR. HUR SKULLE DU VILJA BESKRIVA 2010?

Det stämmer. 2009 var ett år då vi bland annat utarbetade vår nya miljöpolicy, som ger oss ett tydligt fokus på dessa viktiga frågor. Vi arbetade också fram ett miljömålsprogram, som bygger på vår miljöpolicy och de nationella miljömålen. Här finns detaljerade delmål som ger företaget en tydlig mål-

sättning. Utifrån målen arbetas lokala och regionala handlingsplaner fram som leder oss vidare i arbetet. Under 2010 har vi bland annat slutfört de PCB-inventeringar som påbörjades året innan och vi har genomfört ett omfattande saneringsarbete på vissa fastigheter. Dessutom har alla våra fastigheter energideklarerats.

Under året har en GAP-analys genomförts för att förbättra vårt sätt att arbeta med miljöfrågorna. Under kommande året kommer miljöledningsarbetet att arbeta in i organisationens verksamhetsledningssystem. Vi har även under året tagit fram en rapport för prioriteringsordning för uppvärmningssystem.

ARBETET MED MILJÖKLASSADE BYGGNADER HAR OCKSÅ KOMMIT LÄNGRE...

Det är en av de stora händelserna under 2010. Det togs ett beslut på ledningsnivå om att bygga långsiktigt hållbara byggnader såväl ekonomiskt som miljömässigt och socialt genom att använda systemet Miljöklassad byggnad. Det är ett svenskt system som syftar till att skapa hus som är energieffektiva med god inomhusmiljö och med byggprodukter som är bra utifrån ett miljö- och hälsoperspektiv. Ett aktuellt exempel är Ekeskolan i Örebro, en skola för barn med funktionsnedsättning.

VILKA ANDRA FRÅGOR DRIVER NI?

I vår bransch finns många viktiga frågor. En av dem är att minska det totala utsläppet av koldioxid. Det gör vi genom ett intensivt arbete med energieffektiviseringar. Mottot är "den bästa kilowatt timmen (kwh) är den

som inte används". Den energi som vi ändå behöver använda ska vara bra energi. Därför arbetar vi med att fasa ut den fossila energin och ersätta den med förnyelsebar energi. Som exempel värms anstalten Skenäs med rapsolja istället för fossil olja.

Vårt mål är också att minska användningen av HFC, som är en stark växthusgas, och den ozonnedbrytande gasen HCFC.

HUR SER DU PÅ FRAMTIDEN?

För min egen del går jag nu på mammaledighet. Under den tiden kommer våra viktiga hållbarhetsfrågor bedrivs som planerat. 2011 kommer att bli ett spännande år. Vi ska bibehålla fokus på en av våra viktigaste miljöfrågor, energiförbrukning. Arbetet med att sänka energiförbrukningen fortsätter med samma intensitet som tidigare. Möjligheterna till att utöka användningen av förnyelsebar energi kommer att utredas, bland annat genom den förstudie om vindkraft som är påbörjad. Vi kommer även att fokusera på området giftfri miljö genom att implementera en miljödatas i hela organisationen. Genom att använda det verktyget kan vi göra medvetna val utifrån ett miljö- och hälsoperspektiv när det gäller byggprodukter och kemikalier.

Hållbarhet är en av våra viktigaste framtidsfrågor. Vi på Specialfastigheter vill bygga hus och förvalta dem på ett ansvarfullt sätt med största möjliga hänsyn tagen till vår miljö. Det finns en del kvar att göra. Men vi har samtidigt kommit fantastiskt långt och det ska vi vara stolta över.



”Miljöfrågorna tas på stort allvar. Det går inte att prata om ”snart” eller ”i framtiden”. Vi vet att vi måste agera nu.”



Nätverk för hållbar utveckling:

Specialfastigheter samverkar i olika nätverk i syfte att bidra till fastighetsbranschens utveckling. I de olika nätverken deltar bland annat hyresgäster, andra företag och organisationer. Några av de nätverk som Specialfastigheter deltar i är:

- Samverkansforum för statliga byggherrar och förvaltare
- U F O S- utveckling av fastighetsföretagande
- IQ Samhällsbyggnad
- Byggherrarna
- BELOK- Beställargruppens lokaler
- Byggarubedömningen
- Näringslivets miljöchefer
- Trafikverkets företagsnätverk



Miljö

I vår långsiktiga strävan efter en hållbar miljö, har vi identifierat några fokusområden som är viktiga för Specialfastigheter. Våra prioriterade områden är att minska vår klimatpåverkan, välja byggnadsmaterial och andra produkter utifrån vår strävan för en giftfri miljö samt att skapa en god inomhusmiljö.

Miljömålsprogrammet

Vårt miljöarbete utgår ifrån de nationella miljömålen och företagets miljöpolicy. Utifrån dessa dokument har våra miljömål arbetats fram. Miljömålsprogrammet arbetas in i affärsplanen för varje region samt för varje enskild fastighet. Miljöpolicyen uppdaterades 2009 och återfinns i företagets viktigaste policydokument.

Miljöpolicyen beskriver Specialfastigheters strategi och övergripande vilja avseende miljöarbetet. Policyen kommuniceras internt via intranätet Spisen. Extern kommunikation sker främst via hållbarhetsredovisningen men även med vår nystartade klimatkampanj.

Specialfastigheters prioriterade miljöfrågor - miljömålsprogrammet

Nedan presenteras utfall för 2009 och 2010 samt våra måltal för 2014

| Strategiska målområden | Strategier | Utfall 2009 | Utfall 2010 | Mål 2014 |
|-------------------------------|---|--|--|---|
| Begränsa påverkan på klimatet | Minska elförbrukningen | 120,0 kwh/kvm (0,43 GJ/kvm) | 116,4 kwh/kvm (0,42 GJ/kvm) | 90 kwh/kvm (0,32 GJ/kvm) |
| | Minska värmeförbrukningen | 131,7 kwh/kvm (0,47 GJ/kvm) | 122,9 kwh/kvm (0,44 GJ/kvm) | 110 kwh/kvm (0,40 GJ/kvm) |
| | Utfasning av fossila bränslen | 28 815 GJ | 21 971 GJ | 0 GJ=Gigajoule |
| | Minska utsläppen från våra resor | 163,8 ton CO ₂ | 155,5 ton CO ₂ | 140 ton CO ₂ |
| | Minska det totala utsläppet av CO ₂ | 15 158 ton CO ₂ | 18 602 ton CO ₂ * | 12 126 ton CO ₂ |
| Giftfri miljö | Sanering av PCB | 9 943 meter fog är PCB-förorenad med PCB-halter över 500 mg PCB/kg fog 499 meter fog är PCB-förorenad med PCB-halter mellan 50-499 mg PCB/kg fog.** | 9 943 meter fog PCB med halterna över 500 mg PCB/kg är sanerad | Alla PCB-fogar med halten 500 mg PCB/kg fog ska vara sanerade 2011 |
| | Göra medvetna val och välja byggprodukter som är mindre skadliga för miljö och hälsa. Registrera byggprodukter som byggs in i våra hus i en digital databas | I två projekt används Sunda Hus miljödatabas | I tre projekt används Sunda Hus miljödatabas | I alla projekt över 5 miljoner ska produkter som byggs in i husen registreras i en databas |
| God bebyggd miljö | Miljömärkning av byggnader | I två projekt arbetar vi med miljömärkning | I tre projekt arbetar vi med miljömärkning enligt Miljöklassad byggnad | Alla nya byggnader ska nå Guldklassning enligt miljöklassningssystemet Miljöklassad byggnad |
| Skyddande ozonskikt | Sammanställning av total förbrukning | HCFC: 92,7 kg HFC: 2 457 kg | HCFC: 53,2 kg HFC: 3 138,7 kg*** | Mängden HCFC ska vara 0 kg. |

Reflektion kring miljömålsprogrammet:

* Totala utsläppen av koldioxid för 2010 jämfört med 2009 har ökat. Detta beror på att Specialfastigheter har en ny elleverantörmix av energiproduktion. Målsättningen är att nyttja vår option för att minska mängden utsläpp

** Målområde giftfri miljö: Fogmassa mellan 50-499 mg PCB/kg fog saneras vid renovering eller ombyggnation enligt förordning PCB 2007:19 .

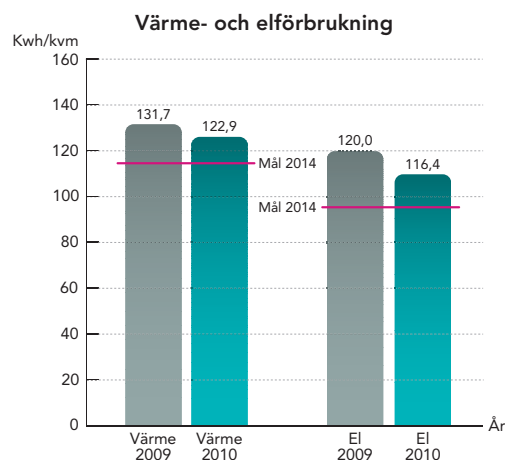
*** Målområde skyddande ozonskikt: Klorfluorkolväten (HCFC) är ozonnedbrytande gas och fluorkolväten (HFC) är stark växthusgas. Mängden HFC under 2010 har ökat jämfört med föregående år, detta beror på att vi fasar ut mängderna HCFC.

Energieffektiviseringar

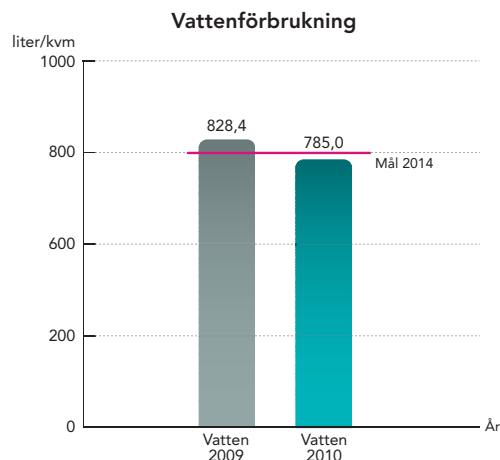
Lagstadgad energideklaration har genomförts på alla våra byggnader. I samband med detta har även en större energikartläggning genomförts. Resultat utifrån detta ger oss tydliga parametrar om var våra insatser för minskad energiförbrukning och miljöpåverkan ger störst effekt. Identifierade åtgärder läggs in i våra drift- och underhållsplaner och ger koppling mellan energiarbetet och den dagliga och långsiktiga förvaltningen.

Under året har en uppdatering av processen, policys och riktlinjer för energiarbetet påbörjats. Syftet är att förtydliga processen för energiarbetet inom företaget och med våra hyresgäster. Vi är övertygade om att detta ytterligare kommer att bidra till Specialfastigheters ambitioner om ett miljömässigt och hållbart byggande och förvaltning.

Tidigare redovisad förbrukning för 2009 av värme, el och vatten har förändrats då den likställs med 2010 års ytor och förbrukningspunkter.



Värmeförbrukningen per kvadratmeter har minskat med närmare 7% jämfört med föregående år och likställd yta. (Fastigheter med varmhyreskontrakt) Våra hyresgästers elförbrukning per kvadratmeter har minskat med 3% jämfört med föregående år och likställd yta. (Elabonnemang via Specialfastigheter) Den totala energiförbrukningen för 2010 är 733 GWh (2 638 800 GJ) jämfört med 2009 670 GWh (2 412 000 GJ), främst beroende på kalla vintrar och ökad yta.



Våra hyresgästers vattenförbrukning per kvadratmeter har minskat med 5% jämfört med föregående år och likställd yta. (Vattenabonnemang via Specialfastigheter). Minskningen per kvadratmeter beror till viss del på underhåll av vattenledningar. Den totala vattenförbrukningen för 2010 är 637 461 m³ (629 824 m³).





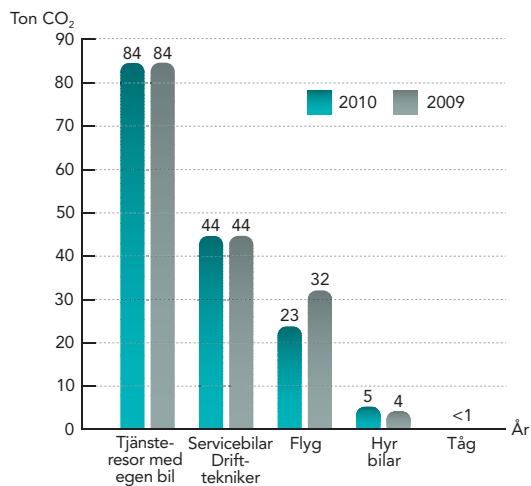
Tjänsteresor

I vår policy för resor och transporter i tjänsten ska rätt transportmedel väljas utifrån miljö, säkerhet, ekonomi och resetid. För att så långt som möjligt begränsa de utsläpp som åstadkomms av tjänsteresor försöker vi att resa med tåg. Vi har också utrustat alla våra regionkontor med videokonferensanläggningar för att undvika resor. Totalt finns det 49 företagsbilar inom Specialfastigheter varav 20 är miljöbilar. Merparten av våra servicebilar för drifttekniker (56%) är miljöbilar. Vår målsättning är att öka antalet miljöbilar inom företaget i takt med att vi förnyar vår bilpark. Under året har Specialfastigheter deltagit i Trafikverkets företagsnätverk för hållbara transporter och resor. Syftet med nätverket är att få inspiration men även att ha ett erfarenhetsutbyte mellan de statliga bolagen. Vi kommer att fortsätta att vara delaktiga i nätverket under 2011.

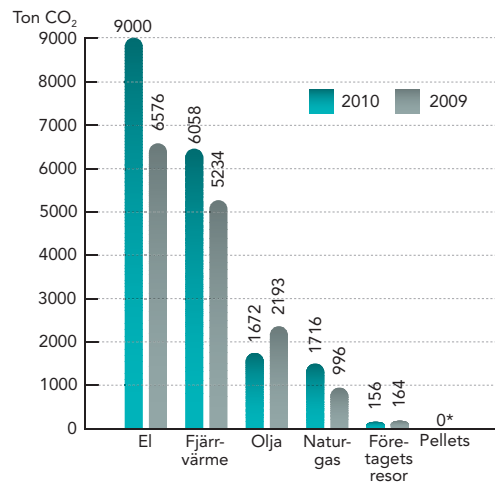
Totalt utsläpp av koldioxid

Mellan år 2009 och 2010 har vi reducerat våra utsläpp från vårt resande cirka 8 ton. Reduceringen beror på att vi har minskat antalet tjänsteresor med flyg. För att reducera våra utsläpp ytterligare har vi fortsatt även i år att byta ut och minska antalet värmeanläggningar med fossila bränslen till anläggningar med förnyelsebar energi (pellets och solvärme). Specialfastigheter har som mål att öka användningen av förnyelsebar energi. Som nedanstående stapeldiagram visar genereras de största mängderna av koldioxid av den el som vi använder. Vi ser även att mängden koldioxid från elförbrukningen har ökat i förhållande till förra året och detta beror på att vi har bytt elleverantörmix. Vår ambition är att minska det totala utsläppet av koldioxid och vi kommer att fortsätta att prioritera energifrågorna under 2011.

Utsläpp av koldioxid från resor



Fördelning av koldioxidutsläpp



* Pellets ger inget utsläpp av CO₂

Miljöpolicy

Specialfastigheter ska kännetecknas av ett offensivt miljöarbete där vi i samverkan med våra hyresgäster och övriga intressenter bidrar till en långsiktigt hållbar utveckling. Genom ständiga förbättringar arbetar vi aktivt för en god yttre och inre miljö, så att vi blir den självklara samarbetspartnern nu och i framtiden.

Detta ska vi förverkliga genom att:

- beakta miljöfrågor i den dagliga fastighetsförvaltningen och i alla tillämpliga beslut
- hänsyn till miljön ska genomsyra alla delar av verksamheten
- effektivisera energianvändningen i våra fastigheter
- ställa tydliga miljö- och energikrav i projekt samt vid upphandling av varor och tjänster
- välja produkter och tjänster utifrån ett hållbarhetsperspektiv samt arbeta för en effektivare materialanvändning
- vi arbetar för en god resurshushållning med ett hållbart och långsiktigt perspektiv

Specialfastigheter ska med god marginal följa gällande miljölagstiftning och aktivt öka miljökompetensen hos de anställda.

Förbättringsarbete

Under året har vi haft en avvikelse på miljöområdet där vi har brutit i en av våra rutiner avseende inrapportering av köldmedia. Vi arbetar för att förbättra våra köldmediarutiner så att sådan avvikelse inte inträffar.





INTERVJU MED ANN-KRISTIN LANDELIUS

PERSONALANSVARIG, TEL: 013-24 92 03

ANN-KRISTIN, HUR SKULLE DU VILJA BESKRIVA ÅRET SOM GÅTT?

Under 2010 har det hänt en hel del. Ett antal rekryteringar har genomförts, totalt har vi anställt 11 nya medarbetare. Vi har dels ersatt medarbetare som har avgått med pension men några tjänster är också helt nya. Antalet medarbetare var vid årets slut 106 (101).

Under första halvåret gjordes en organisationsförändring med syfte att effektivisera företaget och ett beslut togs att slå samman regionerna Syd och Väst till en större region Syd. Vi tror på att de här förändringarna gör verksamheten mera effektiv och att vi kan tillgodose våra hyresgästers behov på ett bättre sätt.

HUR ÄR SPECIALFASTIGHETER SOM ARBETSGIVARE?

Geografiskt finns vi över hela landet, men storleksmässigt är företaget varken litet eller stort. Trots att vi är utbredda geografiskt finns det många möjligheter att skapa kontakt, något som uppskattas av medarbetarna. Här erbjuds intressanta möjligheter, samtidigt som vi aldrig blir anonyma eller opersonliga. Jag tror jag talar för oss alla när jag påstår att vi bryr oss om varandra. Vår företagskultur är öppen och välkomnande, utan barriärer.

Vi är en arbetsgivare som värdesätter kompetensutveckling. Varje medarbetare diskuterar sina personliga kompetens-

utvecklingsbehov och mål tillsammans med sin närmaste chef. Andra attraktiva förmåner är sjukvårdsförsäkring och friskvårdsbidrag.

Stor vikt läggs vid vår värdegrund, något som berör alla och ger en trygghet i det dagliga arbetet. Värdegrunden tar vi upp redan vid introduktionen, för att säkerställa att alla på företaget får samma information. Etik och moralfrågor har hög prioritet. Likaså jämställdhet, ett område som jag brinner för.

DÅ MÅSTE VI FÖRSTÅS GRATULERA TILL DEN FINA UTMÄRKESEN "TRÖSTNAPPEN"!

Jag blev väldigt förvånad och självklart mycket glad när jag fick veta att vi hade tilldelats "Tröstnappen", ett jämställdhetspris som Unionen delar ut.

En av våra medarbetare hade utan vår vetskap nominerat oss som tänkbar kandidat. Hans motivering var att vi är ett ovanligt föräldravänligt företag. För oss på Specialfastigheter betyder det här mycket. Vi blir ett allt yngre företag och vi månar om våra medarbetare i alla åldrar. Målet är att underlätta vardagen, så att livspusslet går ihop. Då ökar trivseln och vi gör ett ännu bättre jobb.

KAN MAN SÄGA ATT FÖRETAGET GENOMGÅR ETT GENERATIONSSKIFTE?

På sätt och vis gör vi det, även om det sker successivt i en bra takt. I nuläget arbetar vi målmedvetet för att säkerställa kompetensen i företaget. Ny kunskap och nya tankesätt är oerhört värdefullt. Men detsamma gäller också den erfarenhet som flera av våra äldre medarbetare besitter. Den kan vara ovärderlig och måste föras vidare. Vårt motto är "rätt personal med rätt kompetens" - det betyder att det inte alltid med automatik är den med högst utbildning som är mest intressant för oss. Personliga egenskaper väger också tungt.

PÅ SPECIALFASTIGHETER GENOMFÖR NI OCKSÅ ÅRLIGA MEDARBETARTRÄFFAR

Ja, vi har en tradition att alla i företaget träffas två gånger per år. Sommarkonferensen i maj anordnades av Region Öst och gick av stapeln i Stockholm. De centralt arrangerade Specialdagarna i november genomfördes i Linköping. Vd och flera andra medarbetare informerade kring verksamheten. Vi besökte även ett av våra intressanta byggprojekt, Flygvapenmuseum. Både Sommarkonferensen och Specialdagarna innehåller ett värdefullt informations- och kompetensutbyte, träffarna betyder mycket för den fina sammanhållning vi har.

”Vår företagskultur är öppen och välkomnande.”

Tillsvidareanställda 2010-12-31

| | Män | Kvinnor | Totalt |
|------------------|-----------|-----------|------------|
| Region Nord | 11 | 1 | 12 |
| Region Öst | 26 | 1 | 27 |
| Region Mitt | 16 | 1 | 17 |
| Region Syd | 16 | 2 | 18 |
| Centrala enheter | 17 | 15 | 32 |
| Totalt | 86 | 20 | 106 |



Ny kunskap och gedigen erfarenhet

Specialfastigheter ska vara en attraktiv arbetsgivare med tydlig värdegrund och hög kvalitetsnivå i alla led. Våra medarbetare representerar en mix av nytänkande och erfarenhet, vilket skapar en värdefull dynamik och ett givande utbyte. Motivation är nyckeln till framgång och utveckling. Här finns ett engagemang som återspeglas i den dagliga verksamheten. Det ger förutsättningar för starka relationer med hyresgäster och arbetskamrater emellan.

Etik och värdegrund

Vår värdegrund bygger på våra kärnvärden. Detta kompletterat med ett uppdaterat och genomarbetat Etik- och moralprogram skapar trygghet i det dagliga arbetet och bidrar till kvalitet i verksamheten. Vi är övertygade om att kompetenta och engagerade medarbetare stärker relationerna både med våra hyresgäster och inte minst mellan medarbetarna.

Jämställdhet och mångfald

Att arbeta med jämställdhetsfrågor är naturligt i företaget. Den fastställda Jämställdhetsplanen löper t.o.m. 2011. Vårt mål är att skapa ett arbetsklimat som underlättar för våra medarbetare att kombinera privatliv med yrkesliv. Under 2010 har 26 medarbetare varit lediga med stöd av Föräldraförsäkringen, 20 män (2715 timmar) och 6 kvinnor (560 timmar). Hösten 2010 tilldelades företaget priset Tröstnappen av Unionen i region Syd, ett kvitto på att medarbetarna ser oss som ett föräldravänligt företag.

Könsfördelningen är fortsatt ojämn inom flera yrkeskategorier. Vi har ständigt fokus på detta vid rekryteringstillfällen men kan konstatera att de flesta sökande till tekniska befattningar är män. Under året har vi haft fem praktikanter på olika enheter i företaget, tre kvinnor och två män.

Inga fall av diskriminering har rapporterats. Det åligger alla medarbetare att uppmärksamma om någon i personalstyrkan utsätts för diskriminerande handling och att rapportera detta till närmaste chef. Vid senaste medarbetarundersökningen 2009 svarade 96 procent Instämmer helt på påståendet ”jag känner mig respekterad av mina arbetskamrater” och 94 procent svarade Instämmer helt på påståendet ”Inom Specialfastigheter behandlar vi varandra på ett jämställt sätt”.

Kompetensutveckling

Närmaste chef håller utvecklingssamtal med underställd personal en gång per år. Frågor kring utvecklingssamtal, finns med i medarbetarundersökningen som genomförs vartannat år. Resultatet vid undersökningen 2009 visade att 85 procent av medarbetarna hade haft ett samtal under de senaste tolv månaderna. Nio medarbetare av tio var som helhet nöjda med samtalet. Nästa medarbetarundersökning genomförs våren 2011. Vid utvecklingssamtalet diskuteras medarbetarnas utvecklings- och kompetensbehov. Detta sammanställs därefter till företagets gemensamma utbildningsplan. Extra fokus läggs på lagstadgade utbildningar främst inom arbetsmiljöområdet. Vid fem kurstillfällen under 2010 genomfördes en företagsanpassad utbildning inom Affärsmannaskap för samtliga tillsvidareanställda.

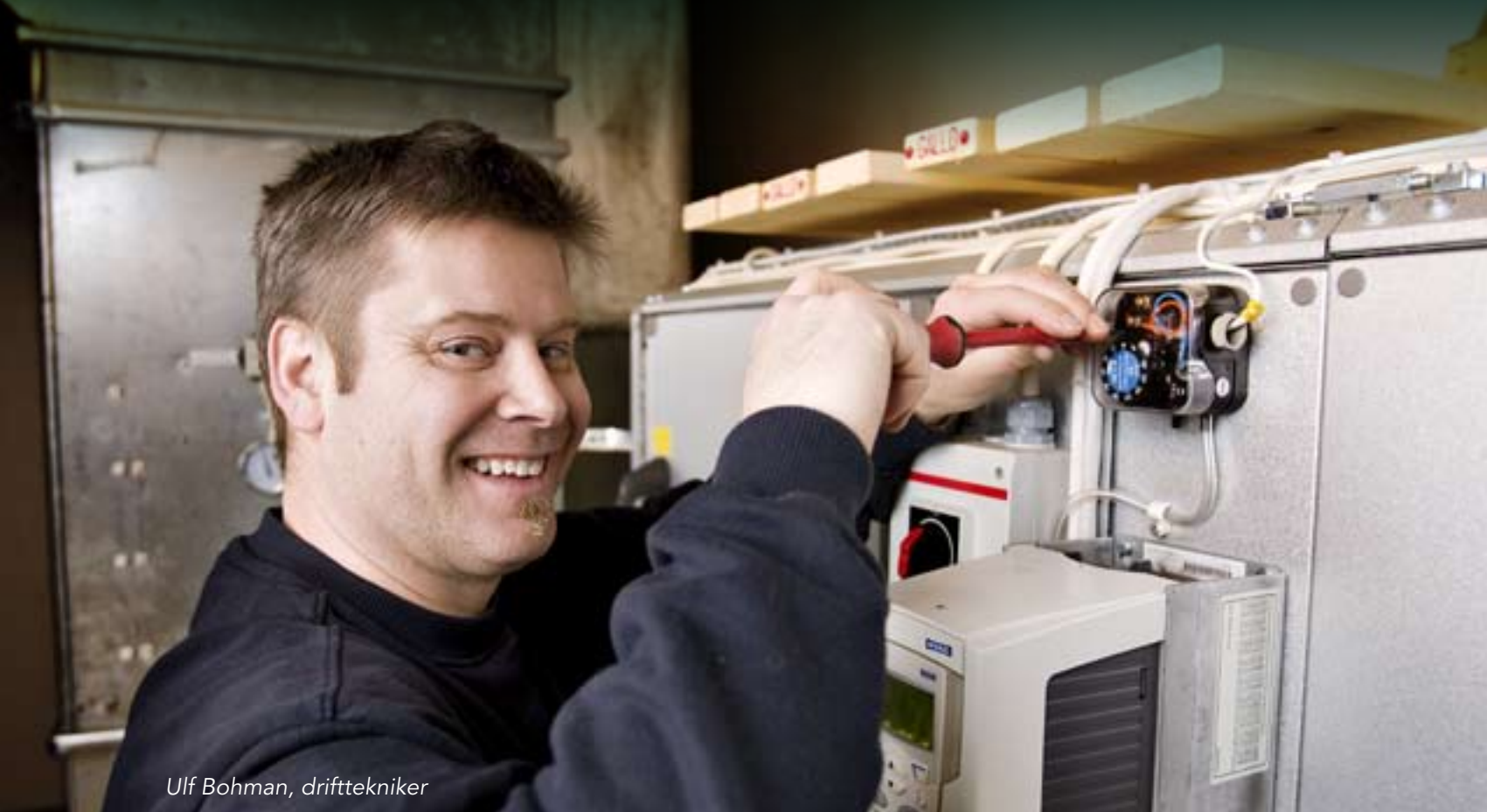
Introduktionsprogram finns för nyanställda både centralt och ute på region. I introduktionen får den nyanställde en första genomgång av företagets Etik- och moralprogram, som uppdaterades under 2010. Det åligger varje chef att vid enhetsmöten belysa programmet och det är allas uppgift att bevaka efterlevnaden.

Ledande befattningshavare erbjuds att gå Företagsledarprogrammet (IFL) på Handelshögskolan i Stockholm. Nyblivna chefer erbjuds ledarutbildning.

Företaget är anslutet till Trygghetsrådet via omställningsavtalet mellan SAF och PTK.

Personalomsättning och rekrytering

Vi står inför en stor utmaning eftersom 15 procent av medarbetarna kommer att uppnå 65 år under de närmaste fem åren. Vår ambition är att i god tid planera för ersättningsrekryteringar för att inte tappa ovärderlig kompetens och erfarenhet.



Ulf Bohman, drifttekniker

Total personalstyrka

Den totala personalstyrkan var vid årets slut 110 personer, uppdelat på:

- Tillsvidareanställda personer 106 (101), 105 personer arbetade heltid och 1 deltid.
- Inhyrd personal 4, 2 personer på heltid och 2 på deltid.
- Könsfördelningen bland tillsvidareanställda var 86 (84) män och 20 (17) kvinnor. Medelåldern i organisationen var 49 (49) år – kvinnor 44 år och män 50 år.
- Könsfördelningen hos de inhyrda var 1 man och 3 kvinnor.

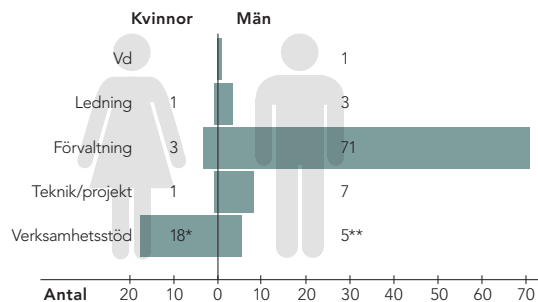
Rekryteringar

11 (11) personer har rekryterats under 2010

Åldersfördelning tillsvidareanställda, kvinnor och män



Könsfördelning inom företagets olika funktioner



* varav 3 inhyrda ** varav 1 inhyrd



Kollektivavtal

Kollektivavtal finns mellan Almega Tjänsteförbunden Bransch Almega Fastighetsarbetsgivarna och respektive förbund Unionen, Ledarna, Sveriges Ingenjörer och SEKO med giltighetstid 2010-06-01 – 2012-05-31. Alla 105 tillsvidareanställda, 99 % (100, 99 %) förutom Vd, omfattas av kollektivavtalet. De tre kvinnor som vid redovisningsperiodens slut var inhyrda omfattas av kollektivavtal hos sin arbetsgivare. Den man som var inhyrd omfattas inte av kollektivavtal.

Förmåner

Samtliga nedanstående förmåner erbjuds alla tillsvidareanställda. Inhyrd personal omfattas inte av förmånerna.

Specialfastigheter har ett omfattande friskvårdsprogram. Ett årligt friskvårdsbidrag erbjuds för att stimulera till motion/friskvård och bidra till en god livsstil. Under 2010 har 66 (62) medarbetare utnyttjat friskvårdsbidraget. Företaget betalar också halva startavgiften om medarbetarna ställer upp i Specialfastigheters namn i motions-sammanhang. Hälso- och livsstilsundersökningar genomförs i samarbete med vår företagshälsovård Feelgood vartannat år, den senaste undersökningen gjordes under 2009 och kommer att genomföras under våren 2011. Vid sjukdom garanterar en sjukvårdsförsäkring snabb vård, vilket i många fall leder till en snabbare återgång i tjänst. Även kostnader för medicin enligt högkostnads-skyddet ersätts av arbetsgivaren. Vidare erbjuds frukt, kaffe och smörgås på kontoren.

Övriga förmåner:

- Tjänstereseförsäkring
- Förmånsbil till ett antal medarbetare där tjänsten kräver omfattande användning av bil.
- Resor i tjänsten med egen bil ersätts med 38 kronor/mil
- Utöver semesterdagar erbjuds alla anställda ett fast antal lediga avtalsdagar per kalenderår.
- Trygghetsförsäkring vid arbetsskada TFA och avtal om tjänstegrupplivförsäkring TGL
- Vid föräldraledighet betalas föräldralön enligt § 12, 12.2 i kollektivavtal mellan Almega Tjänsteförbunden Bransch Almega Fastighetsarbetsgivarna och respektive förbund Unionen, Ledarna, Sveriges Ingenjörer och SEKO, giltighetstid 2010-06-01-2012-05-31.

Kommittéer för hälsa och säkerhet

Arbetsmiljökommitté

Företaget följer gällande lagstiftning inom Arbetsmiljöområdet. Många drifttekniker arbetar ensamma i miljöer som ur arbetsmiljöperspektiv är speciella och där ökad risk för spridning av till exempel stelkramp och gulsot föreligger. Vi arbetar systematiskt för att säkerställa arbetsmiljön för samtliga medarbetare och ersätter alla kostnader för vaccinationer som är betingade av tjänsten. Även kostnader för influensavaccin betalas av företaget. Arbetsmiljöronder, systematiska undersökningar och inventering av arbetsmiljörisiker görs varje år. Åtgärder på längre sikt läggs i en handlingsplan, diskuteras i Arbetsmiljökommittén och blir grunden för

budgetering av nödvändiga Arbetsmiljöåtgärder.

Den företagsövergripande Arbetsmiljökommittén har under 2010 haft tre protokollförda möten. Datum för kommitténs möten läggs fast i början av varje nytt kalenderår.

Kommittén har följande sammansättning:

- sex fackligt valda arbetsmiljöombud, Vd är ordförande och personalansvarig är sekreterare (7,5 procent av totalt antal anställda ingår i Arbetsmiljökommittén).

Arbetsmiljöombud finns på varje region/huvudkontor.

Besluts- och kommunikationsgrupp för att hantera kriser

Inom företaget finns en central krisledningsgrupp med ett tydligt ansvar, mandat och instruktioner för att kunna fullgöra sina åtaganden. I den centrala krisledningsgruppen ingår ca 10 procent av den totala personalstyrkan.

Sjukfrånvaro och arbetsskador

Under året har tre arbetsskador rapporterats, två skadade medarbetare arbetar med administration vid huvudkontoret och en medarbetare arbetar som drifttekniker i region Nord. En av skadorna medförde två dagars sjukskrivning 50 procent, övriga utan sjukfrånvaro. Inga dödsfall har inträffat och inte heller några tillbud har rapporterats.

Det åligger varje anställd att rapportera både tillbud och arbetsskador till närmaste chef och till arbetsmiljöombudet i den enhet där olyckan/tillbudet inträffar. Skriftlig rapport lämnas till personalansvarig, ärendet tas därefter upp och diskuteras vid nästkommande möte med Arbetsmiljökommittén.

Total sjukfrånvaro för 2010 var 1.71 (1.99) procent. Drygt hälften av personalstyrkan har ingen sjukfrånvaro alls. Företagets mål för 2010 var att sjukfrånvaron inte skulle överskrida 3 procent. Samma måltal gäller för år 2011.

| | Total sjukfrånvaro/ Ord. arbetstid | Långtidssjukfrånvaro/ Total sjukfrånvaro |
|--|---------------------------------------|---|
| Ålderskategori: 29 år eller yngre | * | * |
| Kvinnor | * | * |
| Män | * | * |
| Ålderskategori: 30–49 år | 1,76 % | 38,55 % |
| Kvinnor | 0,70 % | 0,00 % |
| Män | 2,21 % | 43,60 % |
| Ålderskategori: 50 år eller äldre | 1,69 % | 24,04 % |
| Kvinnor | * | * |
| Män | 1,72 % | 25,81 % |
| Totalt: | | |
| Kvinnor | 0,86 % | 0,00 % |
| Män | 1,90 % | 34,09 % |
| Samtliga anställda | 1,71 % | 30,98 % |

* Redovisas ej på grund av undantagsregeln i lagstiftningen som säger att uppgiften inte ska lämnas om antalet anställda i gruppen är högst tio eller om uppgiften kan hänföras till enskild individ. Med grupp avses både ålderskategori och könsfördelning inom ålderskategori.

Personalomsättning 2010

Rekryteringar

| | Män | Kvinnor | Totalt |
|---------------|--------------|--------------|-----------|
| Huvudkontoret | | 1 (30-39 år) | 1 |
| | 2 (40-49 år) | 1 (40-49 år) | 3 |
| | | 1 (50-59 år) | 1 |
| Region Syd | 1 (40-49 år) | | 1 |
| Region Öst | 1 (40-49 år) | | 1 |
| Region Mitt | 1 (40-49 år) | | 1 |
| | | 1 (50-59 år) | 1 |
| Region Nord | 2 (40-49 år) | | 2 |
| Totalt | | | 11 |

Avslutade anställningar

| | Män | Kvinnor | Totalt |
|-----------------------|-----|---------|----------|
| Pensioneringar | | | |
| Region Syd | 2 | | 2 |
| Region Öst | 1 | | 1 |
| Totalt | | | 3 |

Egen uppsägning

| | Män | Kvinnor | Totalt |
|---------------|--------------|--------------|----------|
| Region Nord | 1 (60- år) | | 1 |
| Region Mitt | 1 (40-49 år) | | 1 |
| Region Syd | | 1 (50-59 år) | 1 |
| Totalt | | | 3 |

Total personalomsättning under 2010 var 5,80 %

Personalomsättning i åldersgruppen 40-49 år (region Mitt) var 0,97 %

Personalomsättning i åldersgruppen 50-59 år (region Syd) var 0,97 %

Personalomsättning i åldersgruppen 60- år (2 personer region Syd, 1 person region Öst, 1 person region Nord) var 3,86 %.



Jonny Ullgren, förvaltare

Bestyrkande rapport

Hållbarhet

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

Till läsarna av Specialfastigheter Sverige AB:s hållbarhetsredovisning

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Specialfastigheter Sverige AB att översiktligt granska innehållet i Specialfastigheter Sverige AB:s hållbarhetsredovisning för år 2010. Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för det löpande arbetet inom miljö, arbetsmiljö, kvalitet, socialt ansvar och hållbar utveckling samt för att upprätta och presentera hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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 och god revisionssed i övrigt har. 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.

De kriterier som vår granskning baseras på är de delar av Sustainability Reporting Guidelines G3, utgiven av The Global Reporting Initiative (GRI), som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt de redovisnings- och beräkningsprinciper som företaget särskilt tagit fram och angivit. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vår översiktliga granskning omfattar det som framgår av GRI-index, som finns på Specialfastigheter Sverige AB:s hemsida, www.specialfastigheter.se, och de sidor i Årsredovisningen som hänvisas till i denna innehållsförteckning.

Vår översiktliga granskning har, utifrån en bedömning av väsentlighet och risk, bl. a. omfattat följande:

- a. uppdatering av vår kunskap och förståelse för Specialfastigheter Sverige AB:s organisation och verksamhet,
- b. bedömning av kriteriernas lämplighet och tillämpning avseende intressenternas informationsbehov,
- c. bedömning av resultatet av företagets intressentdialog,
- d. intervjuer med ansvariga chefer på utvalda enheter i syfte att bedöma om den kvalitativa och kvantitativa informationen i hållbarhetsredovisningen är fullständig, riktig och tillräcklig,
- e. tagit del av interna och externa dokument för att bedöma om den rapporterade informationen är fullständig, riktig och tillräcklig,
- f. utvärdering av de system och processer som använts för att inhämta, hantera och validera hållbarhetsinformation,
- g. utvärdering av den modell som använts för att beräkna koldioxidutsläpp,
- h. analytisk granskning av rapporterad information,
- i. avstämning av finansiell information mot företagets årsredovisning för år 2010,
- j. bedömning av företagets uttalade tillämpningsnivå avseende GRI:s riktlinjer,
- k. övervägande av helhetsintrycket av hållbarhetsredovisningen, samt dess format, därvid övervägande av informationens inbördes överensstämmelse med tillämpade kriterier, och
- l. avstämning av den granskade informationen mot hållbarhetsinformationen i företagets årsredovisning för år 2010.

Slutsats

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

Stockholm den 22 mars 2011

Ernst & Young AB

Göran Tyréus, Auktoriserad revisor



En säker värd ger en säkrare värld

”En säker värd” är ett löfte. Det är också Specialfastigheters devis, som visar vad vi står för och är bra på. Våra kunder ska vara trygga med oss, våra tjänster och våra fastigheter.



Vi lever i en tid då kraven på säkerhet ständigt ökar, något som bekräftas i den skrivelse som regeringskansliet kom med i april 2010. Där står bland annat att ”de hot och risker som vårt samhälle utsätts för förändras över tiden och verktygen för vår förmåga att hantera dessa behöver därför kontinuerligt ses över och utvecklas.” Här konstaterade man att det ökande beroendet av informationsstrukturer gör att säkerheten i system och hantering av system bör stärkas.

Skrivelsen redogör för hur arbetet med samhällets krisberedskap bör utvecklas, något som kommer att ligga till grund för Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) nya riktlinjer, som bland annat styr flera av våra hyresgästers behov och krav.

Kriminalvården är en av våra hyresgäster med extremt höga krav på säkerhet. Efter rymningarna 2004 har det skett en översyn och idag har säkerhetsnivån skärpts betydligt. Antalet rymningar sjunker stadigt, vilket 2010 var ett bra exempel på. Ingen lyckades rymma från något av de slutna fängelserna, vilket aldrig tidigare hänt i den svenska kriminalvårdens historia.

Den fysiska och tekniska säkerheten på våra fastigheter har höjts och bland annat har flera anstalter fått förstärkt yttre skydd. Även brandskydd och driftssäkerhet är viktiga frågor när man talar om det totala säkerhetsbegreppet på anstalterna.

– Säkerhetsfrågorna finns alltid med på agendan, menar Peter Karlström, Vd på Specialfastigheter. Det här är ett område som vi

är och ska vara bra på. Därför arbetar vi nära våra hyresgäster för att hitta bästa möjliga lösningar. De flesta av våra hyresgäster har mycket höga krav, beroende på deras speciella verksamhet. För oss är hyresgästernas krav vår miniminivå. Vi sätter också upp nya mål och blickar mot framtiden, för att ligga långt framme i utvecklingen. Bland annat inför vi ett ledningssystem för informationssäkerhet (LIS).

Ett högt prioriterat säkerhetsområde är IT. Verksamheten har steg för steg blivit allt mer beroende av tekniska lösningar och förlitar sig på att IT-funktionen finns tillgänglig och fungerar. Det är viktigt för oss att reducera riskerna med IT i verksamheten genom en förebyggande avbrotts- och katastrofplanering. Vi har idag en redundant IT-miljö för att underlätta återställning av verksamhetens kritiska funktioner vid en allvarlig störning eller katastrof. En övning av IT katastrofplan genomfördes 2010 med mycket gott resultat.

– Övningen var väl förberedd, berättar Masse Antonsson, IT-ansvarig på Specialfastigheter. Organisationen hade beredskap för eventuella störningar och syftet med övningen var att testa framtagna rutiner så väl som verifiering av kritiska verksamhetssystem vid en allvarlig störning eller katastrof. Vi vet nu att vi ligger på rätt nivå säkerhetsmässigt och det ser vi som en trygghet för våra hyresgäster.

”Säkerhetsfrågorna finns alltid med på agendan.”



Pris för föräldravänligt företag

Under hösten fick vi ta emot ett pris, som vi värdesätter mycket högt. Vi var nominerade till "Guldnappen", ett jämställdhetspris som delas ut av Unionen runt om i landet. En av våra medarbetare hade skickat in oss som tänkbar kandidat i Region Syd. Motiveringen löd att företaget bedriver ett engagerat arbete för att vara ett föräldravänligt företag, något som inte bara är vackra ord utan också visar sig i praktiken. Resultatet blev att vi fick en tröstnapp, som överraskande delades ut under festliga former under Specialdagarna, då personalansvarig Ann-Kristin Landelius fick ta emot blommor och diplom.



Ett första spadtag som smällde högt

I somras fick vi äntligen klartecken för SÄkerhetspolisens nya huvudkontor i Solna. Den 1 juli godkände regeringen hyresavtalet och den 15 september var det dags för ett välbesökt spadtag som smällde ovanligt högt. Specialfastigheters Vd Peter Karlström, justitieminister Beatrice Ask och SÄkerhetspolisens GD Anders Danielsson fick nöjet att gemensamt trycka igång projektet med en pyroteknisk detonation som hördes långväga bort.

Hyresavtalet kommer att löpa under 25 år. Lokalytan blir ca 40.000 kvm och ska rymma kontor för ca 800 medarbetare, friskvårdslokaler, skjutbana och verkstäder. Den preliminära årshyran beräknas bli 94 miljoner kronor. Beräknad inflyttning är sommaren 2013.

Nya hyresavtal med SiS

Alldeles i slutet av 2010 träffades Specialfastigheter och Statens Institutionsstyrelse (SiS) i Stockholm för att bekräfta ett fortsatt långsiktigt samarbete. Den 15 december undertecknades 43 nya hyresavtal samt ett gemensamt samarbetsavtal. Regeringen förväntas ge sitt godkännande under första kvartalet 2011 och till dess gäller de tidigare avtalen. Den nya genomsnittliga hyrestiden för SiS-avtalen är på 22 år.



Ett effektivt inköp

I ett företag med stor geografisk spridning samt ett mycket varierat och omfattande inköpsbehov ställs höga krav på inköpsprocessen. Det handlar om effektiva rutiner, systemstöd och att tillvarata rätt kompetens. Specialfastigheter har de senaste åren genomgått en omfattande utveckling inom inköp med målet att säkerställa en effektiv och hållbar försörjning på lång sikt.



Marie Ahlström, inköpare och Henrik Nyström, chef Verksamhetsstöd



När Henrik Nyström tillträdde som inköpschef på Specialfastigheter 2007, fanns en uttalad vilja att styra upp inköpsprocessen i företaget. Arbetsätt behövde ses över. Ett långsiktigt arbete påbörjades, som steg för steg har gjort företaget till ett av de ledande i branschen inom inköp.

– Vi har valt att standardisera inköpen och styra upp beslutsprocessen med syfte att effektivisera och kvalitetssäkra och för att utnyttja den ”buying power” som ligger i våra inköpsvolymerna, berättar Henrik Nyström. Vår inköpsprocess ger oss numera även en förbättrad kontroll över att samtliga inköp görs enligt gällande lagstiftning och därmed större förmåga att utveckla inköp under LOU.

Henrik Nyström säger vidare att företaget idag till stor del arbetar med elektroniska inköpsprocesser i alla steg; upphandling, beställning och fakturahantering. En utveckling, som snabbt visar positiva resultat.

– I vårt inköpsystem finns stöd för avtalshantering, anbudsfrågan och beställningar. Här ser vi effektivitet, styrning och uppföljning i ett säkrat papperslöst flöde. Alla beställningar följer samma form och på så sätt uppstår inga tveksamheter, som kan bli följden av till exempel muntliga beställningar eller användning av rekvisitionsblock, säger Marie Ahlström, inköpare. De elektroniska hjälpmedlen ger oss möjlighet att frigöra tid till andra viktiga uppgifter.

För många leverantörer innebär införande av e-faktura nya rutiner, men det har visat sig att de flesta ser fördelarna för båda parter. E-fakturor leder till fler korrekta fakturor, snabbare hantering och minskat pappersflöde, vilket också ligger i linje med Specialfastigheters strävan efter hållbar utveckling. Genom en tät dialog med våra leverantörer ökar antalet användare av e-faktura stadigt.

– Samtidigt som det är viktigt med central styrning är det helt avgörande att vi kan utnyttja organisationens samlade kompetens, konstaterar Henrik Nyström. Vi arbetar därför i tvärfunktionella produktområdesteam med kontinuerlig bevakning av leverantörsbas och marknad, förberedelse inför upphandling och uppföljning av avtal. På så sätt samlas en ovärderlig erfarenhet som möjliggör ständig utveckling.

Vi vill att våra leverantörer ska mötas av ett enhetligt och professionellt agerande i alla lägen, oavsett om det gäller upphandlingar och avtalsfrågor eller beställningar från verksamheten.

– Vi måste vara en tydlig och bra beställare, för att få en bra leverantör. Där har vi kommit en bra bit på väg. Vi har en tydlig målbild, som innebär att vi successivt optimerar leverantörsbasen och utvecklar relationen med våra leverantörer. Vi ska ha ett affärsmässigt och långsiktigt samarbete som gynnar båda parter. Sist, men inte minst, vill vi vara en aktiv part inom ledande forum för inköpsfrågor. Idag tvekar vi inte att kalla oss branschledande inom området och det här är bara början.



”De elektroniska hjälpmedlen ger oss möjlighet att frigöra tid till andra viktiga uppgifter.”

Fastighetsbeståndet

Totalt äger Specialfastigheter 122 fastigheter uppdelade i fyra regioner med en lokalarea på 1 119 520 kvadratmeter. Markarealen är på 19 747 163 kvadratmeter. Totalt förvaltar vi 1 411 byggnader.

Sammanställning per 2010-12-31

| Fastighetsbeståndet per kundsegment | Antal fastigheter | Markareal kvm | Lokalarea kvm |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Kriminalvården | 54 | 8 479 594 | 475 785 |
| SiS | 39 | 8 408 394 | 198 757 |
| Försvarsfastigheter | 6 | 526 367 | 148 570 |
| Räddningsskolor | 3 | 1 867 672 | 57 419 |
| Specialskolor | 16 | 374 596 | 48 762 |
| Rättsvårdande fastigheter | 4 | 90 540 | 190 227 |
| SUMMA | 122 | 19 747 163 | 1 119 520 |



Våra 10 största fastigheter

| Fastighet | Kommun | Lokalarea, kvm |
|-----------------|------------|----------------|
| Kronoberg | Stockholm | 163 000 |
| Tre Vapen | Stockholm | 66 264 |
| Kumla | Kumla | 51 323 |
| ÖB-Högkvarteret | Stockholm | 40 723 |
| Hall | Södertälje | 38 260 |
| Sandö | Kramfors | 30 828 |
| Saltvik | Härnösand | 23 661 |
| Rådhuset | Stockholm | 22 765 |
| Revinge | Lund | 18 541 |
| Norrtälje | Norrtälje | 18 465 |

Region Nord

23 fastigheter 161 977 kvm
uthyrningsbar lokalarea

| Antal fastigheter | Lokalarea % |
|---------------------|-------------|
| Kriminalvården | 14 61,5 |
| Försvarsfastigheter | 2 10,7 |
| Räddningsskolor | 1 19,0 |
| Specialskolor | 6 8,8 |

Region Mitt

33 fastigheter 254 985 kvm
uthyrningsbar lokalarea

| Antal fastigheter | Lokalarea % |
|---------------------|-------------|
| Kriminalvården | 24 81,2 |
| Specialskolor | 6 9,3 |
| Försvarsfastigheter | 3 9,5 |

Region Öst

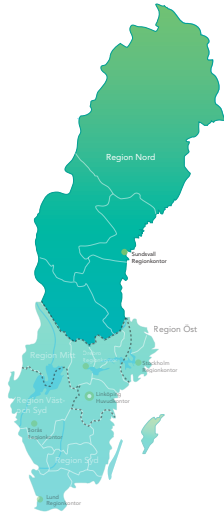
20 fastigheter 429 442 kvm
uthyrningsbar lokalarea

| Antal fastigheter | Lokalarea % |
|---------------------------|-------------|
| Kriminalvården | 15 31,8 |
| Försvarsfastigheter | 2 24,9 |
| Rättsvårdande fastigheter | 3 43,3 |

Region Syd

46 fastigheter 273 116 kvm
uthyrningsbar lokalarea

| Antal fastigheter | Lokalarea % |
|---------------------------|-------------|
| Kriminalvården | 39 84,7 |
| Räddningsskolor | 2 9,7 |
| Specialskolor | 4 4,0 |
| Rättsvårdande fastigheter | 1 1,6 |



Region Nord

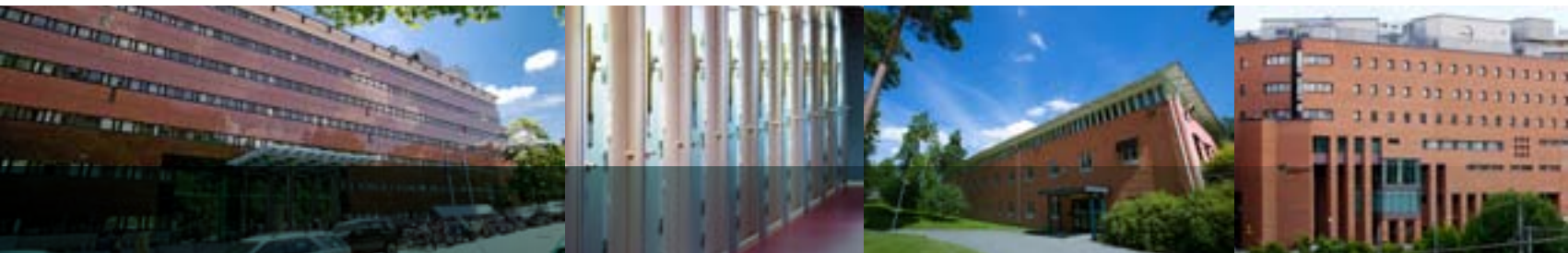
| Fastighet | Kommun | Registerfastighet | Antal byggnader | Markareal kvm | Lokalareal kvm |
|---------------------------------|-----------|---|-----------------|------------------|----------------|
| Kriminalvårdsfastigheter | | | | | |
| Haparanda | Haparanda | Bojan 2 | 7 | 10 683 | 3 452 |
| Luleå | Luleå | Porsön 1:401 | 2 | 27 085 | 3 944 |
| Sörbyn | Umeå | Sörbyn 9:2 | 21 | 861 265 | 7 254 |
| Umeå/Ersboda | Umeå | Teglet 1 | 5 | 38 034 | 3 902 |
| Gruvberget | Bollnäs | Gruvberget 1:4-26;34;36-39, 2:1, 3:1, 5:2 | 31 | 55 665 | 4 612 |
| Gävle | Gävle | Källö 46:1 | 7 | 37 098 | 8 041 |
| Viskan | Ånge | Hjältan 4:11 | 9 | 137 825 | 13 712 |
| Härnösand | Härnösand | Duvan 1 | 9 | 13 053 | 8 852 |
| Ljustadalen | Sundsvall | Filla 8:5 | 2 | 37 555 | 1 371 |
| Saltvik | Härnösand | Saltvik 2:64 | 2 | 295 597 | 23 661 |
| | | | 95 | 1 513 860 | 78 801 |
| SiS-fastigheter | | | | | |
| Johannisberg | Kalix | Grytnäs 2:1 | 11 | 131 901 | 5 836 |
| Renforsen | Vindeln | Degerfors 38:9, Slaktaren 1 | 5 | 34 098 | 3 183 |
| Älvgården | Hedemora | Yttertora 2:6-8 | 22 | 140 698 | 7 604 |
| Vemyra | Sollefteå | Vemyra 3:1, 3:2 | 9 | 173 400 | 4 158 |
| | | | 47 | 480 097 | 20 781 |
| Specialskolor | | | | | |
| Karesuando | Kiruna | Karesuando 18:1, Karesuando 18:2 | 3 | 7 749 | 1 104 |
| Gällivare | Gällivare | Ackjan 1 | 6 | 16 234 | 1 715 |
| Jokkmokk | Jokkmokk | Jokkmokk 10:14 | 3 | 11 454 | 2 207 |
| Kiruna | Kiruna | Älgen 1 | 1 | 15 270 | 1 796 |
| Tärnaby | Storuman | Laxnäs 1:18 | 3 | 11 031 | 1 218 |
| Kristinaskolan | Härnösand | Hovsjorden 10,11 | 7 | 50 054 | 6 266 |
| | | | 23 | 111 792 | 14 306 |
| Försvarsfastigheter | | | | | |
| Försv N Undreg | Luleå | Bergnäset 3:53 | 3 | 22 000 | 3 949 |
| FOI | Umeå | Armeringen 1 | 5 | 290 535 | 13 311 |
| | | | 8 | 312 535 | 17 260 |
| Räddningsskolor | | | | | |
| Sandöskolan | Kramfors | Sandö 2:5, 1:5 | 34 | 432 098 | 30 829 |
| | | | 34 | 432 098 | 30 829 |
| Summa Region Nord | | | 207 | 2 850 382 | 161 977 |

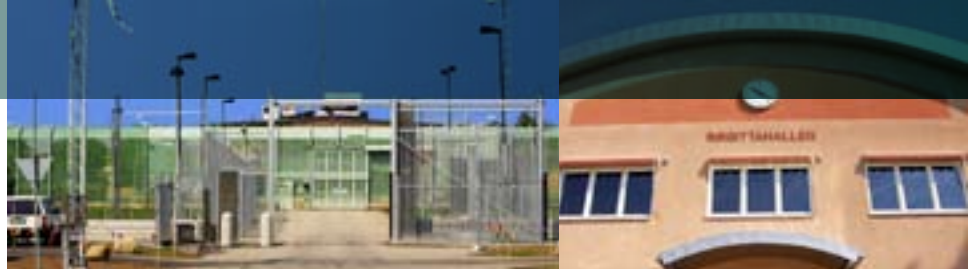




Region Öst

| Fastighet | Kommun | Registerfastighet | Antal byggnader | Markareal kvm | Lokalareal kvm |
|----------------------------------|------------|---|-----------------|------------------|----------------|
| Kriminalvårdsfastigheter | | | | | |
| Asptuna | Botkyrka | Lindhov 15:3 | 17 | 122 799 | 4 935 |
| Hall | Södertälje | Hall 4:3, 4:5 | 53 | 1 224 685 | 38 260 |
| Beateberg | Huddinge | Kassetten 1, Västra Skogås 1:5 | 5 | 26 584 | 3 754 |
| Norrtälje | Norrtälje | Skogen 1 | 17 | 191 228 | 18 465 |
| Täby | Täby | Rönninge 3:4 | 3 | 23 934 | 3 979 |
| Österåker | Österåker | Prästgården 1:11 | 7 | 405 000 | 15 679 |
| Håga | Södertälje | Hall 4:4, 4:7,8,10,12,13, Tysslinge 1:30-31 | 13 | 174 795 | 5 670 |
| Storboda | Sigtuna | Rosersberg 2:7 | 5 | 88 466 | 6 536 |
| Huddinge | Huddinge | Rotorn 3 (häkte) | 1 | 8 017 | 8 796 |
| Åby | Uppsala | Funbo-Åby 9:1 | 19 | 134 363 | 5 026 |
| Sirius | Uppsala | Kronåsen 3:2 | 1 | 53 260 | 4 473 |
| | | | 141 | 2 453 131 | 115 573 |
| SiS-fastigheter | | | | | |
| Ekebylund | Sigtuna | Ekeby 5:4 | 8 | 12 180 | 2 289 |
| SiS Rebecka | Ekerö | Troxhammar 8:2 | 22 | 220 995 | 6 456 |
| Östfora | Uppsala | Östfora 1:30 | 33 | 290 915 | 5 277 |
| Bärby | Uppsala | Funbo-Broby 1:3 | 23 | 191 907 | 7 095 |
| | | | 86 | 715 997 | 21 117 |
| Försvarsfastigheter | | | | | |
| ÖB Högkvarteret | Stockholm | Kavalleristen 3 | 1 | 24 610 | 40 723 |
| Tre Vapen | Stockholm | Tre Vapen 4 | 3 | 94 224 | 66 264 |
| | | | 4 | 118 834 | 106 987 |
| Rättsvårdande fastigheter | | | | | |
| Kronoberg | Stockholm | Kronoberg 18 | 7 | 42 358 | 163 000 |
| Rådhuset | Stockholm | Fruktkorgen 1 | 1 | 13 595 | 22 765 |
| Formgivaren | Solna | Formgivaren 1 | 1 | 9 169 | 0 |
| | | | 9 | 65 122 | 185 765 |
| Summa Region Öst | | | 240 | 3 353 084 | 429 442 |





Region Mitt

| Fastighet | Kommun | Registerfastighet | Antal byggnader | Markareal kvm | Lokalareal kvm |
|---------------------------------|--------------|-------------------------------|-----------------|------------------|----------------|
| Kriminalvårdsfastigheter | | | | | |
| Hällby | Eskilstuna | Tumbo-Berga 1:3,1:5 | 20 | 258 596 | 8 674 |
| Mariefred | Strängnäs | Gripsholm 4:4 | 21 | 150 080 | 8 580 |
| Nyköping | Nyköping | Modellen 1 | 3 | 23 144 | 6 464 |
| Norrköping | Norrköping | Drag 1 | 6 | 17 459 | 4 322 |
| Roxtuna | Linköping | Rystads-Tuna 1:42 | 22 | 284 426 | 8 230 |
| Skenäs | Norrköping | Skenäs 1:19 | 26 | 937 649 | 7 921 |
| Skänninge | Mjölby | Östanå 6 | 12 | 141 213 | 16 353 |
| Hinseberg | Lindesberg | Hinseberg 1:8 | 24 | 193 162 | 12 468 |
| Karlskoga | Karlskoga | Surpussen 1 | 8 | 79 485 | 5 691 |
| Kumla | Kumla | Lövsångaren 1-2 | 28 | 531 925 | 51 323 |
| Rynningehus | Örebro | Släggan 2 | 1 | 570 | 931 |
| Båtshagen | Lindesberg | Hinseberg 1:9 | 2 | 83 780 | 1 011 |
| Tillberga | Västerås | Hubbo-Sörby 9:48 | 9 | 64 251 | 14 639 |
| | | | 182 | 2 765 740 | 146 607 |
| SiS-fastigheter | | | | | |
| Hornö | Enköping | Hornö 1:8, Hornö 1:1 | 18 | 389 723 | 3 556 |
| Eknäs | Enköping | Eknäs 2:2 | 23 | 65 870 | 5 560 |
| Håkanstorp | Vingåker | Håkanstorp 1:1 | 21 | 245 091 | 3 344 |
| Lövsta | Trosa | Lövsta 1:33 | 49 | 435 400 | 11 598 |
| Fridegård | Eskilstuna | Slagsta 2:11 | 3 | 2 753 | 602 |
| Folåsa | Linköping | Fålåsa 12:1 | 17 | 153 604 | 5 481 |
| Klarälvsgården | Forshaga | Orretorp 2:2 | 10 | 243 800 | 3 926 |
| Runnagården | Örebro | Krusbärsbusken 10 | 14 | 77 522 | 4 184 |
| Rällsögården | Ljusnarsberg | Dammen 1:11-15, 1:37, 3:1-2 | 1 | 318 255 | 110 |
| | | Rällsön 1:1-4 | 25 | 978 995 | 7 128 |
| Bergsmansgården | Lekeberg | Brotorp 1:7 | 7 | 21 400 | 3 452 |
| Granhult | Lindesberg | Granhult 2:4 | 14 | 37 222 | 2 161 |
| | | Liljendal 1:2 | 0 | 0 | 0 |
| Sundbo | Fagersta | Sundbo 7:63, :106, :107, :109 | 24 | 382 990 | 9 320 |
| | | | 226 | 3 352 625 | 60 422 |
| Specialskolor | | | | | |
| Åsbackaskolan | Gnesta | Gnesta 42:12 | 9 | 26 838 | 5 026 |
| Åsbackaskolan | Gnesta | Gnesta 2:85-87,91 | 10 | 5 033 | 838 |
| Åsbackaskolan | Gnesta | Sigtuna 2:276,283,285 | 6 | 2 822 | 628 |
| Åsbackaskolan | Gnesta | Gnesta 31:10-12 | 4 | 3 241 | 861 |
| Birgittaskolan | Örebro | Tofsmesen 1 | 7 | 19 376 | 9 012 |
| Ekeskolan | Örebro | Eriksberg 2 | 19 | 141 845 | 7 268 |
| | | | 55 | 199 155 | 23 633 |
| Försvarfsfastigheter | | | | | |
| Milostab Mitt | Strängnäs | Mässen 2 | 3 | 1 761 | 666 |
| Milostab Mitt | Strängnäs | Eldsund 6:5 | | 21 384 | 6 394 |
| Flygvapenmuseum | Linköping | Malmen 2:8 | 5 | 71 853 | 17 263 |
| | | | 8 | 94 998 | 24 323 |
| Summa Region Mitt | | | 471 | 6 412 518 | 254 985 |



Region Syd

| Fastighet | Kommun | Registerfastighet | Antal byggnader | Markareal kvm | Lokalareal kvm |
|---------------------------------|--------------|-------------------------------|-----------------|------------------|----------------|
| Kriminalvårdsfastigheter | | | | | |
| Kalmar | Kalmar | Ravelinen 1 | 3 | 4 857 | 2 993 |
| Karlskrona | Karlskrona | Fängelset 4 | 1 | 3 898 | 3 898 |
| Kristianstad | Kristianstad | Vä 147:3 | 6 | 43 019 | 6 944 |
| Kristianstad | Kristianstad | Fängelset 2 | 4 | 12 668 | 2 945 |
| Helsingborg | Helsingborg | Kavalleristen 10 | 8 | 31 077 | 4 645 |
| Malmö | Malmö | Centralfängelset 1 | 8 | 20 272 | 12 403 |
| Stångby | Lund | Vallkärratorn 8:15,18,81,83 | 8 | 65 847 | 2 339 |
| Tygelsjö | Malmö | Pile 1:7, 1:10 | 17 | 120 662 | 10 306 |
| Ystad | Ystad | Termostaten 1 | 7 | 59 550 | 8 198 |
| Fosie | Malmö | Fornlämningen 1 | 4 | 33 109 | 7 824 |
| Halmstad | Halmstad | Eketånga 4:5 | 5 | 42 579 | 5 457 |
| Skogome | Göteborg | Skogome 2:2 | 14 | 275 307 | 12 772 |
| Sagsjön, Lindome | Mölnadal | Annestorp 4:74 | 9 | 60 000 | 3 639 |
| Högsbo | Göteborg | Högsbo 31:1 | 7 | 35 588 | 7 445 |
| Borås | Borås | Provaren 2 | 7 | 55 720 | 5 558 |
| Smälteryd | Mark | Lygnersvider 1:29 | 18 | 216 057 | 5 974 |
| Brinkeberg | Vänersborg | Restad 3:13 | 3 | 48 049 | 7 412 |
| Mariestad | Mariestad | Fiskgjusen 2 | 6 | 15 407 | 3 622 |
| Tidaholm | Tidaholm | Ramstorp 4:10, Tornväktaren 1 | 20 | 279 444 | 14 994 |
| Rödjan | Mariestad | Marieholm 1:8 | 20 | 323 753 | 5 436 |
| | | | 175 | 1 746 863 | 134 804 |
| SiS-fastigheter | | | | | |
| Lunden | Lund | Klostergården 2:10 | 1 | 26 391 | 4 622 |
| Hessleby | Eksjö | Hässleby 2:2 | 17 | 506 838 | 7 493 |
| Långanäs | Eksjö | Långanäs 1:1 | 34 | 1 560 000 | 9 654 |
| Ryds Brunn | Tingsryd | Ryd 1:143 | 8 | 21 620 | 5 143 |
| Ljungaskog | Örkelljunga | Ljungaskog 15:28 | 13 | 281 202 | 4 745 |
| Perstorp | Perstorp | Ugglan 1 | 4 | 4 264 | 1 000 |
| Hässleholm | Hässleholm | Fridhem 9 | 2 | 7 166 | 1 279 |
| Råby | Lund | Ofri grund | 5 | 0 | 3 408 |
| Karlsvik | Höör | Bosjöklöster 1:716 | 13 | 97 468 | 3 606 |
| Tunagården | Malmö | Tullstorp 180:50 | 4 | 4 936 | 807 |
| Stigby, Visingsö | Jönköping | Stigby 1:9, 7:3 | 17 | 78 146 | 6 475 |
| Solgården | Falkenberg | Årstad 9:40 | 1 | 4 322 | 1 311 |
| Björkbacken | Göteborg | Bergsjön 21:1 | 5 | 18 680 | 2 778 |
| Fagared | Mölnadal | Fagered 3:1 | 24 | 379 805 | 7 949 |
| Nereby | Kungälv | Nererby 1:1 | 18 | 162 660 | 3 572 |
| Ljungbacken | Uddevalla | Gräskärr 1:1 | 24 | 272 091 | 8 085 |
| Ljungbacken | Trollhättan | Olidan 3:17, 4:9 | 0 | 4 061 | 0 |
| Öxnevalla | Mark | Brännared 2:3 | 18 | 114 641 | 6 681 |
| Brättegården | Vänersborg | Brätte 1:2 | 17 | 98 300 | 4 175 |
| Gudhem | Falköping | Gudhem 12:3, Holmängen 7:1 | 27 | 217 084 | 13 654 |
| | | | 253 | 3 859 675 | 96 437 |

forts. nästa sida »»



Region Syd forts.

| Fastighet | Kommun | Registerfastighet | Antal byggnader | Markareal kvm | Lokalareal kvm | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|------------|-------------------|-----------------|------------------|-------------------|--|--|--|----------|---------------|---------------|----------------------------------|--|--|--|--|--|-----------|----------|---------------|---|--------|-------|--|--|--|----------|---------------|--------------|------------------------|--|--|--|--|--|---------|------|--------------|----|---------|--------|--------|--------|--------------|----|---------|-------|--|--|--|-----------|------------------|---------------|-------------------------|--|--|------------|------------------|----------------|
| Specialskolor | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Östervångsskolan | Lund | Dövstumskolan 11 | 2 | 41 316 | 4 615 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vänerskolan | Vänersborg | Haren 3 | 3 | 21 349 | 5 826 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vänerskolan | Vänersborg | Moroten 77 | 1 | 287 | 167 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vänerskolan | Vänersborg | Dressinen 4 | 1 | 697 | 215 | | | | 7 | 63 649 | 10 823 | Rättsvårdande fastigheter | | | | | | Rättspsyk | Göteborg | Backa 866:772 | 1 | 25 418 | 4 462 | | | | 1 | 25 418 | 4 462 | Räddningsskolor | | | | | | Revinge | Lund | Revinge 1:14 | 23 | 472 000 | 18 541 | Skövde | Skövde | Skövde 5:104 | 34 | 963 574 | 8 049 | | | | 57 | 1 435 574 | 26 590 | Summa Region Syd | | | 493 | 7 131 179 | 273 116 |
| | | | 7 | 63 649 | 10 823 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rättsvårdande fastigheter | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rättspsyk | Göteborg | Backa 866:772 | 1 | 25 418 | 4 462 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 1 | 25 418 | 4 462 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Räddningsskolor | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Revinge | Lund | Revinge 1:14 | 23 | 472 000 | 18 541 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Skövde | Skövde | Skövde 5:104 | 34 | 963 574 | 8 049 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 57 | 1 435 574 | 26 590 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Summa Region Syd | | | 493 | 7 131 179 | 273 116 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |







Årsredovisning och
koncernredovisning
2010

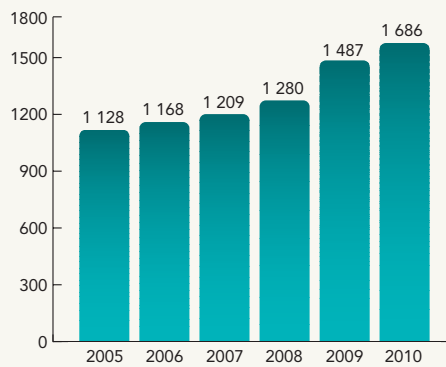
INNEHÅLL

| | |
|--|-----|
| FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE | 60 |
| BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT | 64 |
| FLERÅRS ÖVERSIKT MED DEFINITIONER..... | 76 |
| VINSTDISPOSITION..... | 77 |
| RESULTATRÄKNING KONCERNEN | 78 |
| BALANSRÄKNING KONCERNEN | 79 |
| EGET KAPITAL KONCERNEN | 80 |
| KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN | 81 |
| NOTER KONCERNEN | 82 |
| | |
| RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET..... | 100 |
| BALANSRÄKNING MODERBOLAGET | 101 |
| EGET KAPITAL MODERBOLAGET..... | 102 |
| KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAGET | 103 |
| NOTER MODERBLAGET | 104 |
| | |
| REVISIONSBERÄTTELSE | 110 |

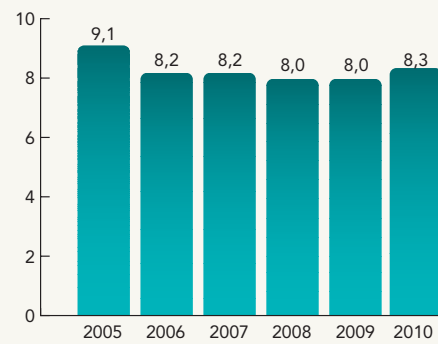
SPECIALFASTIGHETER SVERIGE AB (PUBL)
Organisationsnummer 556537-5945

Styrelsen och verkställande direktören för Specialfastigheter Sverige AB avger härmed följande årsredovisning.

Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr



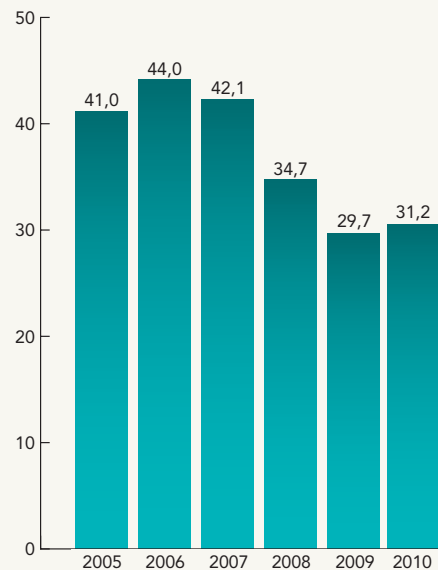
Direktavkastning, %



Resultat före skatt, Mkr



Soliditet, %



Förvaltningsberättelse

Juridisk struktur

Specialfastigheter Sverige AB är ett av staten helägt fastighetsbolag. Vårt fastighetsbestånd finns i huvudsak i moderbolaget.

Fusion

Under året har arbetet med att fusionera upp de fem dotterbolagen till moderbolaget Specialfastigheter Sverige AB pågått. Den 8 oktober 2010 erhöll vi Bolagsverkets godkännande av fusionen av våra fem dotterbolag Kriminalvårdsfastigheter Sverige AB, Försvarsfastigheter Sverige AB, Fastighetsbolaget Räddningsskolor Sverige AB, Fastighetsbolaget Specialskolor Sverige AB och Polisfastigheter Sverige AB till moderbolaget Specialfastigheter Sverige AB. Syftet med fusionen av koncernen är främst att förenkla och minimera den interna administrationen, men även att för samtliga intressenter skapa ett överblickbart och homogent företag.

Efter dessa fusioner har vi endast ett mindre antal dotterbolag. Dessa dotterbolag innehas kortsiktigt och syftet med dem är att använda bolagen vid olika fastighetsförsäljningar och förvärv. I bolaget Lagallén Fastighets AB finns ett stort byggprojekt, nytt huvudkontor till Säkerhetspolisen. För ytterligare information, se not 16 Moderbolaget på sid 108. Moderbolaget svarar även för koncernens kort- och långsiktiga finansiering och står som låntagare gentemot aktörerna på kreditmarknaden.

Verksamhet

Koncernens verksamhet innebär att långsiktigt äga och förvalta ändamålsfastigheter för offentliga verksamheter och att förränta kapitalet enligt ägarens krav samt att optimera kundnyttan. De största hyresgästerna är Kriminalvården, Rikspolisstyrelsen, Statens institutionsstyrelse, Försvarsmakten, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap och Specialpedagogiska skolmyndigheten.

Koncernens ställning och resultat

Koncernens resultat före skatt uppgick till 1 102 (416) Mkr. Huvudorsaken till det förbättrade resultatet är ökade hyresintäkter och att den realiserade värdeförändringen avseende förvaltningsfastigheter blev 77 Mkr jämfört med -439 Mkr föregående år.

Värdeförändring av förvaltningsfastigheter 2010

| Mkr | |
|---|---------------|
| Marknadsvärde 31 december 2009 | 15 242 |
| + Investeringar inklusive fastighetsförvärv | 846 |
| + Aktiverade ränteutgifter | 6 |
| - Försäljningar | 0 |
| + Orealiserad värdeförändring | 77 |
| varav förändrade kalkylparametrar | (-90) |
| varav kortare återstående avtalstid | (-371) |
| varav nya och omförhandlade hyresavtal | (725) |
| varav övrig värdeförändring | (-187) |
| Marknadsvärde 31 december 2010 | 16 171 |

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 48 objekt, motsvarande 84 procent av det totala värdet. Marknadsvärdet har påverkats av fastighetsspecifika händelser som nytecknade hyresavtal och investeringar samt förändringar i marknadens avkastningskrav. Det positiva värdet 725 Mkr ovan, avser främst omförhandlingen av hyra med Statens institutionsstyrelse.

Marknadsvärdet uppgick per 2010-12-31 till 16 171 (15 242) Mkr, vilket är en ökning med 929 Mkr. Driftöverskottet uppgick till 1 309 (1 141) Mkr, en förbättring med 168 Mkr. Förbättringen förklaras av volymtillväxten främst via avslutade projekt. Intäkterna från fastighetsförvaltningen ökade till 1 686 (1 487) Mkr, varav hyresintäkterna uppgick till 1 553 (1 342) Mkr. Övriga intäkter, som avser fakturering av media och tjänster till hyresgästerna, uppgick till 133 (145) Mkr.

Fastighetskostnaderna ökade till 377 (346) Mkr. Ökningen är främst hänförlig till nya fastigheter och ökad yta på befintliga fastigheter. Mediakostnaderna har, på grund av fortsatt arbete med effektiv energioptimering, minskat i relation till omsättningen. Administrationskostnaderna uppgick till 52 (52) Mkr. Utvecklingen av IT-infrastrukturen har fortsatt. Vi har bland annat investerat i kontinuitetsplanering av vår IT-struktur, vilket innebär att vi har ett alternativt driftställe. Resultatet av realiserade fastighetsförsäljningar uppgick till 11 (-1) Mkr. Årets resultat efter skatt ökade till 804 (300) Mkr, vilket innebär en resultatökning med 504 Mkr. Direktavkastningen för koncernen uppgick till 8,3 (8,0) %. Soliditeten per 2010-12-31 ökade till 31,2 (29,7) %. Avkastningen på eget kapital uppgick till 17,4 (6,5) %. Över den senaste femårsperioden har Specialfastigheters avkastning på eget kapital i genomsnitt uppgått till 10,1 %, vilket överstiger ägarens krav. Den kassaflödesbaserade räntetäckningsgraden minskade till 3,8 (4,1) ggr. Se flerårsöversikt på sidan 76.

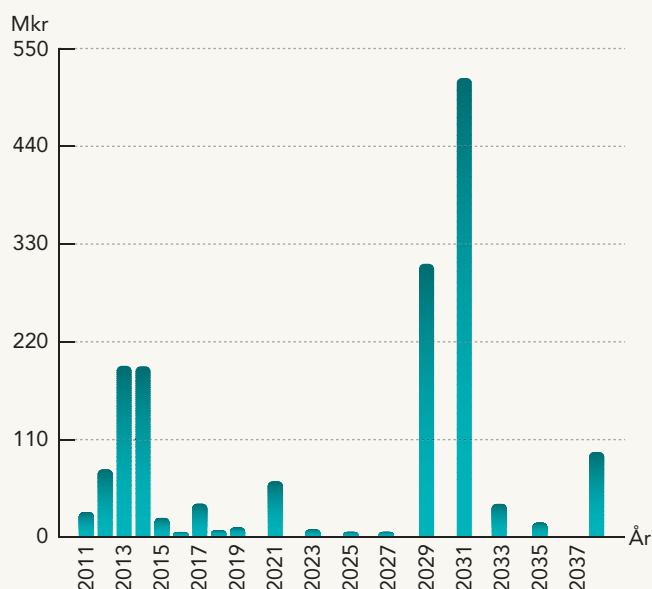
Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före investeringar uppgick under perioden till 1 153 (697) Mkr. Nettoinvesteringar i anläggningstillgångar uppgick till -844 (-2 539) Mkr, vilket gav ett kassaflöde efter investeringar på 309 (-1 842) Mkr.

Hyresintäkter

Concernens hyresintäkter för år 2010 uppgick till 1 553 (1 342) Mkr, vilket motsvarar en ökning med 16 % jämfört med 2009. Ökningen av hyresintäkterna förklaras huvudsakligen av tillkommande hyra för avslutade projekt inom Kriminalvårdsfastigheter, Försvarsfastigheter och Polisfastigheter, samt den förvärvade fastigheten Tre Vapen 4 i Stockholm. Specialfastigheters hyresportfölj kännetecknas av långa avtal. Den längsta kontraktstid i portföljen är 25 år. Den genomsnittliga återstående löptiden i hyresportföljen är 17,0 (15,1) år.

Kontraktportföljens förfallostruktur framgår av diagram.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Specialfastigheter och Säkerhetspolisen har tecknat ett 25-årigt hyresavtal avseende ett nytt huvudkontor för Säkerhetspolisen. Projektet innebär uppförande av en ny byggnad i Solna där Säkerhetspolisens verksamhet i Stockholmsområdet kommer att samlas. Hyresavtalet godkändes av regeringen i juli och inflyttning beräknas ske 2013. Byggnationen har startats med ett första spadtag i september 2010.

Flygvapenmuseum i Linköping har upplevt sin största och mest genomgripande utbyggnad sedan starten 1984 och i början av juni invigdes ett modernt, fräscht och dubbelt så stort museum. Ett tekniskt inriktat museum, med flygplan uppställda på rad, har förvandlats till ett kulturhistoriskt museum som gestaltar Sverige under det kalla kriget.

I maj invigdes det nybyggda T-huset på anstalten Kumla. Huset har fyra avdelningar med sammanlagt 120 platser. Vid samma tidpunkt invigdes också G-huset på samma anstalt, som genomgått en omfattande renovering.

I juli stod ett nytt elevboende på Ekeskolan inflyttningsklart. Denna byggnad har uppförts enligt systemet "Miljöklassad byggnad".

I september togs beslut om en ombyggnad vid kvarteret Kronoberg för Rikspolisstyrelsens verksamhet.

I december slutfördes omförhandlingarna av Statens Institutionsstyrelse och Specialfastigheter Sverige AB:s hyresavtal samt tecknades ett gemensamt samarbetsavtal. De nya hyresavtalen innebär en hyresnittid på ca 22 år. I ett totalperspektiv har de nya hyresavtalen i genomsnitt resulterat i lägre årshyra, men med betydligt längre hyrestid. En förutsättning för hyreskontraktens gällande är regeringens godkännande. Det samarbetsavtal som har tecknats syftar till att upprätthålla en öppen och aktiv dialog i lokalfrågor samt tydliggöra och renodla båda parter roller. Det ska bland annat lägga grunden för högsta möjliga kostnadseffektivitet genom att tillvarata och anpassa arbetssätt, standardiseringar och funktionella anpassningar.

Flera av våra hyresgäster har känt av budgetrestriktioner. Följden har blivit att vissa projekt flyttats framåt i tiden och vissa har stoppats helt. Vår långsiktighet i såväl affär som relation är dock en styrka, oavsett konjunktur.

Under första kvartalet togs beslut om att omorganisera Specialfastigheters verksamhet. Region Syd och Region Väst, slogs samman till en ny Region Syd. Dessutom har lednings- och stabsfunktioner vid huvudkontoret organiserats om i färre enheter. Omorganisationen syftar bland annat till att effektivisera de interna processerna samt att öka kundfokus.

Miljö

Specialfastigheter har under 2010 gått från ord till handling när det gäller arbetet med miljöklassad byggnad. Det togs ett beslut på ledningsnivå om att kommande nybyggnationer sker enligt Bygga bo dialogens miljöklassningssystem "Miljöklassad byggnad" med målet att bygga långsiktigt hållbara hus som klarar guldklassningen. Specialfastigheter har i samarbetet med Kriminalvården startat en rikstäckande Klimatkampanj "Resurser för framtiden", där syftet är att stärka Specialfastigheter och Kriminalvårdens hållbarhetsarbete men även minska klimatpåverkan och öka miljöengagemanget.

Lagstadgad energideklaration har genomförts på våra byggnader och arbetet med att effektivisera användningen av el och värme har pågått under året. Elförbrukningen har minskat med 3 %, vilket motsvarar en förändring på 1 573 Mwh (5 663 GJ) från 2009 till 2010. Mängden koldioxidutsläpp från elanvändningen har dock ökat med 27 % från 2009 till 2010, på grund av ny elleverantörs mix av energiproduktion. Målsättningen är att nyttja vår option för att minska mängden utsläpp. Specialfastigheter har påbörjat en förstudie om möjlighet till placering av vindkraftverk.

Arbetet med att fasa ut fossil energi och ersätta med förnyelsebar energi har pågått under 2010. Ett exempel på detta är att en konvertering från olja till pellets har genomförts på anstalten Gruvberget.

Medarbetare

Jämställdhet och mångfald

Att arbeta med jämställdhetsfrågor är naturligt i Specialfastigheter. Den fastställda Jämställdhetsplanen löper till och med 2011. Målet som arbetsgivare är att skapa ett arbetsklimat som underlättar för våra medarbetare att kombinera privatlivet med yrkeslivet. Under 2010 har 26 medarbetare varit lediga med stöd av Föräldraförsäkringen, 20 män och 6 kvinnor. Efter att ha blivit nominerade av en

medarbetare i region Syd tilldelades företaget under hösten Tröstnappen, ett pris som delades ut av Unionen. Motiveringen till priset var att Specialfastigheter är ett föräldravänligt företag. Inga fall av diskriminering har rapporterats.

Könsfördelningen är fortsatt ojämn inom flera yrkesgrupper. Vi har ständigt fokus på detta vid våra rekryteringstillfällen men kan konstatera att de flesta sökande till tekniska befattningar är män. Under året har vi haft 5 praktikanter på olika enheter i företaget, 3 kvinnor och 2 män.

Personalomsättning och rekrytering

Vid årets slut var den totala personalstyrkan 110, uppdelat på:

- Tillsvidareanställda personer 106 (101), 105 personer arbetade heltid och 1 deltid.
- Inhyrd personal 4, 2 personer på heltid och 2 på deltid.
- Könsfördelningen bland tillsvidareanställda var 86 (84) män och 20 (17) kvinnor
- Medelåldern var 49 (49) år – kvinnor 44 år och män 50 år
- Könsfördelningen hos de inhyrda, 1 man och 3 kvinnor.

Under 2010 har 11 (11) personer rekryterats och 6 (9) har avslutat sin anställning, varav 3 (6) medarbetare gick i pension och 3 (3) slutade på egen begäran. Vi arbetar målmedvetet med ersättningsrekryteringar för att inte tappa kompetens och erfarenhet inför kommande pensionsavgångar.

Arbetsmiljö

Många drifttekniker har ensamarbete i fastigheter som ur arbetsmiljösynpunkt är speciella. Vi arbetar kontinuerligt för att säkra arbetsmiljön för samtliga medarbetare. Arbetsmiljökommittén har under 2010 haft tre protokollförda möten. Under året har tre arbets-skador rapporterats, endast en föranledde kortare sjukskrivning. Inga dödsfall har förekommit. Inga tillbud har rapporterats.

Friskvård och sjukfrånvaro

Specialfastigheter har ett omfattande friskvårdsprogram.

Vid sjukdom garanterar en sjukvårdsförsäkring snabb vård vilket i många fall leder till en snabbare återgång i tjänst. Samtliga medarbetare kan ta del av ett friskvårdsbidrag för att stimulera till motion och friskvård. Under året har 66 (62) medarbetare utnyttjat bidraget. Total sjukfrånvaro för 2010 var 1,71 (1,99) %. Drygt hälften, ca 60 % av medarbetarna har ingen sjukfrånvaro alls. Vårt mål för 2010 var att sjukfrånvaron inte skulle överskrida 3 %. Samma mål har fastställts för 2011.

Investeringar

Koncernens bruttoinvesteringar i projekt uppgick till 852 (2 544) Mkr. Försäljning har skett med ett totalt försäljningspris om 11 Mkr avseende:

- Sameskolan Lannavaara i Kiruna
- Behandlingshemmet Åbygården i Trelleborg
- Två elevhem vid Ekeskolan i Örebro
- Ett elevhem vid Kristinaskolan i Härnösand

Antalet pågående investeringsprojekt var vid årets slut 39 (24). Total projektvolym för pågående projekt har beräknats till 2 871 (2 504) Mkr,

varav 1 506 Mkr uppberetts per 2010-12-31.

De största pågående projekten

Om- och tillbyggnadsprojekt:

- anstalten Kumla
- institutionen Fagared i Mölndal
- försvarsfastigheten Tre Vapen i Stockholm
- försvarsfastigheten Kavalleristen i Stockholm
- polisfastigheten Kronoberg i Stockholm

Nybyggnader:

- nytt huvudkontor för Säkerhetspolisen i Solna

Risker och osäkerhetsfaktorer

Den senaste tidens finansoro har haft stor påverkan på finansmarknaderna och konjunkturen. En lågkonjunktur innebär oftast lägre räntekostnader, men även lägre hyresintäkter, medan omvänt förhållande råder i en högkonjunktur. Förändringen i hyresintäkter och räntekostnader sker inte exakt samtidigt, varför resultateffekten på kort sikt kan uppstå vid olika tidpunkter. Risken och osäkerheten avseende hyresintäkterna bedöms som liten, på grund av att Specialfastigheter har, för branschen, långa hyreskontrakt och låg vakansgrad. Riksbanken höjde reporäntan den 22 december till 1,25 % och går mot mer normala räntenivåer som ett resultat av den starka svenska ekonomin. Omvärldsfaktorer såsom stora åtstramningar som dämpar tillväxten kan verka i motsatt riktning. Specialfastigheter har i sin finanspolicy och finansstrategi målsättningen att balansera de finansiella riskerna med en kostnads-effektiv finansiering. För att undvika risken att en orimligt stor del av låneportföljen omsätts i ett ofördelaktigt ränteläge ska portföljen ha en jämn räntebindningstid, enligt en fastställd normportfölj. Specialfastigheter har med sin höga kreditvärdering god tillgång till kapitalmarknaderna. Kreditlöfterna har utökats med 1 000 Mkr och totalt uppgår de garanterade kreditlöfterna till 4 450 Mkr.

I känslighetsanalysen framgår viktiga variablers resultatpåverkan på årsbasis. Förändring i hyresintäkter beror på två faktorer, omförhandling av kontrakten respektive indexuppräkning. Nivån på företagets hyresintäkter är stabil på grund av den 17,0 år långa återstående genomsnittliga kontraktstiden. Hyresintäkterna är inflationsindexerade och justeras årligen. I analysen antas hela hyresintäkten justeras med 1 % multiplicerat med den genomsnittliga indexfaktorn 0,87. Eventuella omförhandlingar av hyreskontrakt antas därmed följa samma utveckling. Avseende drift råder viss osäkerhet i bedömningen av energiprisutvecklingen. Specialfastigheter ansvarar för merparten av värmeförsörjningen till fastigheterna där största andelen är fjärrvärme. Underhållet planeras långsiktigt och åtgärderna i fastigheterna utförs enligt plan, vilket bedöms ge ringa risk eller osäkerhet för underhållskostnaderna. Kostnadsökningar motverkas av att tidigare ingångna avtal utnyttjas. Känsligheten för förändringar i kostnader för fastighetsdrift och underhåll är beräknade till 1 % av 2011 års budgeterade kostnader. Kostnaden för el ingår till största delen inte i hyresavtalen, utan debiteras hyresgästen. Risken av prisförändringar på el är därmed begränsad. Bolagets räntekostnader kan öka på grund av stigande marknadsräntor. Räntekostnadernas resultatpåverkan i analysen utgår från den volym som räntestjusteras eller förfaller under kommande 12-månadersperiod. För att undvika risken att en orim-

ligt stor del av låneportföljen omsätts i ett fördelaktigt ränteläge ska portföljen ha en jämn spridning. I analysen har portföljen en räntebindningstid på 4,3 år för kommande 12-månadersperiod. Specialfastigheter redovisar sina fastigheter och innehav av finansiella derivat till verkligt värde, vilket innebär att realiserade värdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

Känslighetsanalys

| Variabel | Förändring | Resultatpåverkan på årsbasis, Mkr |
|---|----------------|-----------------------------------|
| Hysesintäkter | +/- en procent | 13,8 |
| Fastighetsdrift och media exkl el | +/- en procent | 2,7 |
| Underhållskostnader ¹⁾ | +/- en procent | 2,6 |
| Ränta | 1 %-enhet | 10 |
| Marknadsräntor, derivatinstrument ²⁾ | 1 %-enhet | 135 |
| Kalkylränta ³⁾ | + 0,25 %-enhet | -278 |
| Kalkylränta ³⁾ | - 0,25 %-enhet | 286 |
| Direktavkastning ³⁾ | + 0,25 %-enhet | -228 |
| Direktavkastning ³⁾ | - 0,25 %-enhet | 259 |
| Inflation ³⁾ | + 1 %-enhet | 2 997 |
| Inflation ³⁾ | - 1 %-enhet | -1 566 |

¹⁾ Inkluderar aktiverat underhåll enligt IFRS

²⁾ Resultatpåverkan avser värdeförändring derivatinstrument

³⁾ Resultatpåverkan avser värdeförändring förvaltningsfastigheter

Finansiell riskhantering

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, refinansieringsrisk, kreditrisk, valutarisk och elprisrisk. Koncernens alla finansiella risker är samlade i moderbolaget och hanteras därifrån. För att uppnå en effektiv riskhantering används finansiella derivatinstrument. Koncernens finansiella risker utgörs av den finansiella verksamheten i moderbolaget. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har fastställts av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Policyn är utformad så att ägarens avkastningskrav på eget kapital uppnås på säkrast möjliga sätt. Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat genom marknadsfluktuationer.

För ytterligare information se not 10, 14, 18, 19 och 21.

Bolagsstyrningsrapport

Årsredovisningslagen (6 kap, 6§) ställer från och med 2010 krav på börsnoterade bolag att avge en bolagsstyrningsrapport. Specialfastigheters ägare har ställt motsvarande krav varför Specialfastigheter avger bolagsstyrningsrapport. Specialfastigheter Sverige AB:s bolagsstyrningsrapport är en del av den legala årsredovisningen och granskas därmed av revisorerna enligt Aktiebolagslagen (9 kap, 31§).

Utöver de regler som följer av lag tillämpar Specialfastigheter Svensk kod för bolagsstyrning, Koden (www.bolagsstyrning.se). Koden följs från och med den tidpunkt när respektive kodbestämelse aktualiseras första gången.

Sedan flera år tillbaka har Specialfastigheter arbetat med bolagsstyrningsfrågor och detta har bland annat avspeglats i ökad öppenhet och transparens, en utvärdering av styrelsens arbete och ett systematiskt styrelsearbete.

En ny reviderad kod trädde i kraft 1 februari 2010. Se bolagets avvikelser från koden på sid 66.

Beskrivning av intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen.

Denna beskrivning har upprättats i enlighet med Koden, och är därmed avgränsad till hur den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är organiserad. Den övergripande organisationen för bolagsstyrning inklusive roller och ansvar beskrivs under övriga avsnitt i bolagsstyrningsrapporten. Bolagsstyrningsrapporten innehåller förutom information om styrelse och bolagsledning även beskrivningar av styrelsens arbetsformer, bolagets uppförandekod, samt att styrelsen och bolagsledning har implementerat kontrollstrukturer, som syftar till att säkerställa en finansiell rapportering.

Styrelsens redogörelse för den interna styrningen och kontrollen baseras på ramverket COSO (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) och beskriver på ett övergripande sätt hur den interna kontrollen är organiserad för bolaget. Den interna kontrollen drivs inte enbart genom regelverk och anvisningar utan primärt av medarbetare på alla nivåer i organisationen. Systemen för intern kontroll av den finansiella rapporteringen syftar till att ge en rimlig säkerhet av att företagets 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 bedömning av, företagets ekonomiska resultat och ställning, förmåga att uppfylla uppsatta verksamhetsmål och/eller ägarens förväntningar på företaget. 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 som säkerställs bland annat genom regelbunden kommunikation med externa revisorer.

Kontrollmiljön

Basen 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 interna policies, riktlinjer, manualer och koder. Specialfastigheters arbete med intern kontroll syftar till att identifiera, värdera och minimera risker i verksamheten. Arbetet innefattar såväl förebyggande som kontrollerande delar och vilar på en sund företagskultur; på att människor vill göra rätt, och på företagsgemensamma värderingar.

Ansvar för att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och det löpande arbetet med intern kontroll och riskhantering är i arbetsordningen mellan styrelsen och Vd, delegerat till Vd.

Företagsövergripande policies beslutas av styrelsen och uppdateras minst en gång per år. Interna policies och riktlinjer uppdateras och kommuniceras löpande.

Verksamhetsledningssystem

Vårt verksamhetsledningssystem, Vårt Sätt att Arbeta (VSA), är en viktig del i vår kontrollmiljö. VSA är en beskrivning av och en informationskanal för Specialfastigheters arbetssätt. Alla interna dokument som styr och hjälper verksamheten ingår i VSA och kompletterar varandra. VSA är ett systematiskt arbetssätt baserat på gemensamma rutiner och hjälpmedel, och skapar en tydlig plattform som ökar möjligheten att ständigt förbättra vårt arbete.

VSA byggs upp av en huvudprocesskarta. Huvudprocesserna är indelade i ledningsprocesser, operativa processer och stödprocesser. Ledningsprocesserna beskriver Specialfastigheters verksamhetsledningssystem, det vill säga de system som övergripande styr och mäter vår verksamhet. De operativa processerna beskriver och styr Specialfastigheters huvuduppgift, fastighetsförvaltning. Stödprocesserna beskriver företagets interna stöd till de operativa processerna. Under 2011 kommer verksamhetsledningssystemet att processorienteras. Att leda verksamheten med hjälp av ett ledningssystem innebär ett fokus på kunder (externa och interna), processorientering och begreppet "ständiga förbättringar". Att fastställa, förstå och hantera samverkande processer som ett system, medverkar till effektivitet i målstyrningen. Ledningssystemet innehåller även rutiner för interna revisioner, rapportering av förbättringsförslag, avvikelserapportering, bedömning av leverantörers ekonomiska status etc.

Styrelsen har fattat ett inriktningsbeslut om certifiering av vårt verksamhetsledningssystem, VSA. En eventuell certifiering enligt ISO 9001 kommer genomföras efter uppgradering av processerna.

Internrevision

Ett aktivt kvalitetsarbete är viktigt för den interna kontrollen. Under året har kvalitetsrevisioner på verksamhetsledningssystemet genomförts av Specialfastigheters internrevisorer inom alla regioner. Som ett led i vårt förbättringsarbete genomförs ledningens genomgång. Där redovisas vilka interna revisioner som har genomförts under året samt vilka avvikelser och förbättringar som våra revisorer har påträffat. De interna revisorerna bidrar också till utbildning och informationsspridning internt, vilket skapar kunskap och delaktighet i hela organisationen.

Inom Specialfastigheter finns 13 utbildade internrevisorer. De interna revisorerna genomför kvalitetsrevisioner på företagets verksamhetsledningssystem, VSA, utifrån en av Vd beslutad revisionsplan. Processerna och dess rutiner granskas för att se hur väl dessa fungerar och efterlevs. Under 2010 har processerna Verksamhetsstyrning, Kund, Tjänster och Service, Projekt, Ekonomi, Inköp och systematiskt energiarbete reviderats. En viktig del av internrevisorernas arbete handlar om att sprida en fördjupad kunskap kring VSA internt, samt att rapportera vad som behöver förbättras. Interncontrollern ansvarar för internrevisionen av VSA.

Organisation och struktur

En central del av den interna kontrollen utgörs av tydlighet avseende organisation, beslutsvägar, befogenheter och ansvar. Dessa dokumenteras i styrande dokument såsom ägarens riktlinjer, interna policies, riktlinjer, manualer och koder. Dessa styrande dokument är exempelvis ansvarsfördelningen mellan styrelsen och Vd, attestinstruktion samt handböcker och instruktioner för de olika avdelningarnas arbete inom bolaget. De styrande dokumenten är förankrade inom bolaget och är kopplade till verksamhetsledningssystemet VSA som finns tillgängligt för alla anställda via Specialfastigheters intranät.

Bolaget bedriver internkontroll bland annat i samverkan med de externa revisorerna enligt en särskild plan. Utöver den lagstadgade revisionen görs specialgranskningar exempelvis av projektredovisningen på regionnivå. Inom organisationen finns en interncontroll som tillsammans med internrevisionen arbetar aktivt med att tillse att lagar, förordningar och interna regler samt god sed efterlevs, samt en chef för redovisning och controlling som ger ett stöd inom affärsplanering, ekonomiska kalkyler, analyser och uppföljningar. Bolaget har en IT-ansvarig som ger stöd i organisationen vad gäller IT-system och tillgängligheten till dessa samt kontroll över behörighetsstrukturer med mera i systemen.

Bolaget arbetar aktivt med etikfrågor. Genom god etik skapas trovärdighet, både inom företaget och ut mot hyresgäster och samhälle. Vårt etik- och moralprogram har uppdaterats och varje enhetschef har ansvar för att det efterlevs. Programmet har förankrats internt och diskuteras löpande i olika forum. Det som hänt i vår omvärld senaste året har gjort dessa frågor än mer aktuella. De utredningar som genomförts under året har inte visat på några fall av korruption inom företaget. Specialfastigheter tillämpar lagen om offentlig upphandling (LOU) och har implementerat ett inköpssystem, för att ytterligare effektivisera och förtydliga inköpsprocessen.

Riskbedömning

Bedömning av riskerna för felaktigheter i den finansiella rapporteringen, görs av styrelsen, av företagsledningen och i den dagliga verksamheten. I riskanalysen gäller det att identifiera processerna där risken för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen är som störst.

Riskanalyser genomförs varje år i samband med affärsplanarbetet. Styrelsen fastställer förutsättningarna för riskanalyserna i riktlinjerna till arbetet med affärsplanen. Alla enheternas riskanalyser granskas

och analyseras och bedömningen av risker görs sedan utifrån ett företagsperspektiv.

Risker som ses som väsentliga i verksamheten beskrivs dels i avsnittet Möjligheter och risker och dels i avsnittet Risker och osäkerhetsfaktorer i förvaltningsberättelsen. I förvaltningsberättelsen finns också en känslighetsanalys. Utifrån riskanalysen har en internkontrollplan utformats.

Under 2011 kommer följande processer att granskas av de interna revisorerna: inköp, projekt, krishantering, marknadsföring/kommunikation, verksamhetsstyrning, drift, underhåll och IT. Arbetet med att förtydliga och renodla interna policies och riktlinjer kommer att pågå även under nästa år. Uppföljning kommer att ske av 2010 års granskning av finansprocessen och redovisningsprocessen. Fördjupad granskning av representation kommer genomföras.

Kontrollaktiviteter

De aktiviteter som utformas utifrån kontrollplanen syftar till att hantera väsentliga risker som identifierats i riskbedömningen.

Styrelsen och ledningen följer upp efterlevnaden av styrande dokument, processbeskrivningar och policies samt effektiviteten i kontrollstrukturerna. De interna revisorerna tillsammans med interncontrollern blir ett ytterligare stöd i detta arbete. Interna revisioner i verksamhetsledningssystemet ska utföras i hela organisationen varje år, med fokus på olika processer.

Inom VSA finns dokumentationen kring våra processer och hur vi ska arbeta, vilket bidrar till ett gemensamt arbetssätt. Specialfastigheters dokumenterade ansvarsfördelningar samt besluts- och attestordning genomsyrar alla processerna. I våra system utformas IT-kontroller som stödjer processerna och påverkar den interna kontrollen. Internt finns också upprättade och fungerande rapporteringsrutiner. Styrelsen utvärderar och beslutar om företagsövergripande policies och attestinstruktioner minst en gång per år.

Kontrollaktiviteter kommer att genomföras i de processer som anges i internkontrollplanen för att utveckla processerna och förebygga samt att upptäcka och korrigera eventuella fel och avvikelser.

Information och kommunikation

Bolagets informations- och kommunikationsvägar syftar till att främja fullständigheten och riktigheten i den finansiella rapporteringen, exempelvis genom att styrande dokument i form av interna manualer och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen görs tillgängliga och kända för berörd personal.

Specialfastigheters intranät innehåller daglig uppdaterad information för att snabbt kommunicera och informera alla medarbetare om nya regler och riktlinjer m.m. Internt finns många olika forum och grupper där information sprids och diskuteras, så som exempelvis interna konferenser på företagsnivå och regionnivå.

Genom analyser och avstämningar av den interna redovisningen på olika nivåer i organisationen, bland annat med avseende på avvikelser från godkända planer och tidigare års utfall, säkerställs att den finansiella rapporteringen avseende bolagets intäkter och kostna-

der följer interna manualer och riktlinjer. I arbetsordningen regleras Vd:s rapportering av den interna kontrollen till styrelsen.

Uppföljning

Styrelsen erhåller ekonomiska rapporter minst en gång per kvartal i samband med kvartalsrapporteringen och vid varje styrelsesammanträde behandlas bolagets och koncernens ekonomiska situation. Styrelsen träffar revisorerna vid ordinarie höstmöte och slutrevision samt vid behov. I affärsplane- och bokslutsprocessen genomför ledningen regelbundna regionbesök med avstämningar och uppföljningar av verksamheten. För att säkerställa en enhetlig finansiell rapportering finns en fungerande rapportplan.

Uppföljning av avslutade investeringsprojekt presenteras löpande för styrelsen under året.

Resultatet av de granskningar som görs av bolagets externa revisorer som avser den interna kontrollen, de åtgärder som ska vidtas och statusen avseende dessa, rapporteras löpande till bolagets ledning. Resultatet av de granskningar, uppföljningar och riskanalyser som görs av interncontroller rapporteras varje år till Vd. I den interna revisionen av verksamhetsledningssystemet, dokumenteras revisionsrapporter löpande och avrapporteras av kvalitetschefen till ledningen.

Internrevision

Specialfastigheter har ingen internrevisionsfunktion enligt Kodens 10.6. Styrelsen bedömer att den uppföljning som redovisas enligt denna skrivelse i kombination med de externa revisorernas granskning är tillräcklig för att säkerställa att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är effektiv.

Den internrevision som finns beskriven i denna rapport avser enbart revision av bolagets verksamhetsledningssystem.

Ägarförvaltning och bolagsstämma

Statens ägarförvaltning och tillämpning av svensk kod för bolagsstyrning

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

Koden som tillämpas av Stockholmsbörsen har av ägaren angivits vara en del av regeringens ramverk för ägarstyrning som kompletterar statens ägarpolitik. I vissa frågor har Regeringskansliet funnit skäl att komplettera eller uttolka Kodens regler på sätt som närmare beskrivs i regeringens ägarförvaltning. Specialfastigheter följer Koden i enlighet med Regeringskansliets uttolkning dock med undantag för vissa, nedan angivna, avvikelser:

- Ägarens riktlinjer innebär att de kodregler som berör beredningen av beslut om tillsättningen av styrelse-

ledamöter och revisorer ersätts med en särskild process för de statligt ägda företagen.

- Styrelseledamöters oberoende i förhållandet till staten som större ägare redovisas enbart i relevanta börsnoterade företag.
- Vid bolagsstämman har riksdagsledamöter möjlighet att närvara och allmänheten bör bjudas in att närvara.

Det främsta skälet för dessa avvikelser mot Koden är att dessa företag endast har en ägare medan Koden huvudsakligen riktas mot noterade företag med ett spritt ägande. Kodregeln som avser bolagsstämman är av samma anledning huvudsakligen inte aktuell för statliga bolag.

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 utifrån ägarens direktiv.

Bolagsstämma

Specialfastigheters högsta beslutande organ är bolagsstämman. På årsstämman som hålls inom fyra månader från räkenskapsårets utgång, behandlas bolagets utveckling och beslut tas i ett antal centrala ärenden såsom val av styrelse och revisorer, fastställande av bolagets balans- och resultaträkningar, beslut om disposition av vinstmedel, ansvarsfrihet för styrelseledamöter och Vd. Årsstämman tar även beslut om förändringar i bolagsordningen.

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.

Bolagsstämman har inte bemyndigat styrelsen att besluta att bolaget ska ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

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 bolagets hemsida.

Årsstämman 2010 hölls den 26 april. Årsstämman var öppen och allmänheten inbjöds att närvara, tillsammans med andra särskilt inbjudna personer som riksdagens ledamöter, kunder och övriga intressenter. Ägaren representerades av ämnessakkunnige Leif Ljungqvist, Näringsdepartementet.

Årsstämma 2011 kommer att hållas den 26 april. Protokoll från årsstämman 2011 kommer att återfinnas på bolagets hemsida.

Styrelsens sammansättning och arbetssätt

Styrelsens sammansättning

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.

Styrelsen biträds av bolagets ekonomi- och finanschef som styrelsesekreterare. Styrelsesekreteraren är inte ledamot av styrelsen.

Nyvalda styrelseledamöter introduceras i företagets verksamhetsinriktning, marknad, policies och system för intern kontroll och riskhantering.

Specialfastigheters styrelse består av sju ledamöter valda av bolagsstämman samt två ledamöter utsedda av arbetstagarorganisationerna. Vid årsstämman den 26 april omvaldes styrelseledamöterna Sven Landelius (styrelseordförande), Christel Armstrong-Darvik, Jan Berg, Marianne Förander, Nina Linander, Carina Wång och Per-Håkan Westin. Valda ledamöter av arbetstagarorganisationerna var Lena Nibell (ordinarie) från Unionen och Björn Sundström (suppleant) från Akademikerföreningen. Information om ersättning till styrelseledamöterna som beslutades på bolagsstämman 2010 finns i årsredovisningen, not 7.

Bolagsstämmovalda ledamöter

Presentation av styrelse återfinns på sida 70

Krav på oberoende

Skälen till att staten inte redovisar styrelseledamöters oberoende i förhållande till staten när staten är en så kallad större ägare är som följer: Statens ägarpolitik 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 ha minst två styrelseledamöter som är oberoende i förhållande till större aktieägare och att samtliga styrelseledamöters oberoende i förhållande till större ägare ska redovisas enligt Koden, syftar i huvudsak till att skydda minoritetsägare i bolag med spritt ägande. I statligt helägda bolag samt i delägda bolag med få delägare saknas dessa skäl för att redovisa oberoende.

Styrelsens arbete

Styrelsen ansvarar för att företaget sköts enligt de ramar lagstiftningen ger och i enlighet med ägarens långsiktiga intressen. Styrelsen är ytterst ansvarig för bolagets organisation och förvaltning. Styrelsearbetet sker i enlighet med den arbetsordning som årligen fastställs vid styrelsens konstituerande styrelsesammanträde som följer efter årsstämman.

De viktigaste styrande dokumenten är:

- bolagsordning
- ägarens information till styrelsen för Specialfastigheter Sverige AB vid bolagsstämma
- statens ägarpolitik, viktiga policyfrågor och riktlinjer
- arbetsordning för styrelsen, instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelse och Vd, instruktion för ekonomisk rapportering och policies antagna av styrelsen

Under 2010 har styrelsen haft 1 konstituerande möte samt 9 ordinarie styrelsemöten.

Styrelseledamöterna var närvarande på styrelsemöten under 2010 enligt följande:

| | Styrelse |
|------------------------------|----------|
| Sven Landelius, ordf | 10 |
| Christel Armstrong-Darvik | 10 |
| Jan Berg | 10 |
| Marianne Förander | 10 |
| Nina Linander | 10 |
| Lena Nibell ¹ | 9 |
| Per-Håkan Westin | 10 |
| Carina Wång | 10 |
| Björn Sundström ² | 9 |

¹ Arbetstagarrepresentant

² Suppleant för arbetstagarrepresentant

Styrelsen antar årligen en arbetsordning. Arbetsordningen reglerar besluts- och attestordningen inom bolaget, styrelsens mötesordning, rapporteringsinstruktion samt arbetsfördelningen mellan styrelsen, styrelsens ordförande och Vd samt styrelsens utskott. Bolaget har ett stort ansvar vad gäller frågor som rör hållbar utveckling med ett socialt ansvar såsom exempelvis etik, miljö, mänskliga rättigheter, jämställdhet och mångfald. Styrelsens arbete inriktas mot strategiska frågor som verksamhetsinriktning, väsentliga policies, marknad, finans och ekonomi, större investeringar, risker, personal och ledarskap, kontroll och effektivitet, hållbar utveckling samt kreditbeslut över en viss nivå. Styrelsen godkänner eventuella väsentliga uppdrag som Vd har utanför bolaget.

Under år 2010 har styrelsen bland annat behandlat:

| | |
|------------------|---|
| JANUARI | Utvärdering av styrelse och Vd. Utvecklingsfrågor. Beslut om kreditramar. |
| FEBRUARI | Revisorernas iakttagelser och bedömningar av bolagets och koncernens verksamhet och finansiella rapporter 2009. Beslut om bokslutsrapport för 2009 inklusive utdelningsförslag och årsstämma. Beslut om investeringar. Utveckling av affärsplanprocessen. |
| MARS | Beslut om årsredovisning 2009. Fastställande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Organisationsfrågor. Beslut om fastighetsförsäljning. |
| APRIL | Konstituerande av styrelsen och fastställande av policies, instruktioner samt styrelsens arbetsordning inklusive Vd-instruktion och besluts- och attestordning. Fastställande av delårsbokslut, prognos för året och delårsrapport. |
| JUNI | Beslut om fusion av bolagets dotterbolag. Beslut om investering och fastighetsförsäljning. Strategidiskussioner kring affärsplan. |
| JULI | Fastställande av delårsbokslut, prognos för året och delårsrapport. Utvärdering av projekt- och byggprocesser. |
| SEPTEMBER | Strategimöte avseende personalfrågor gällande bl a lönerrevision för ledande befattningshavare, rekryteringar, könsfördelning och etnisk mångfald. Rapport från internkontroll. Beslut om investering och fastighetsförsäljning. Fastställande av förutsättningar för affärsplanen. |
| OKTOBER | Fastställande av delårsbokslut, prognos för året och delårsrapport. Revisorernas rapport från den löpande förvaltningen. Beslut om fastighetsförsäljning. Beslut om grafisk profil. Strategi- och hyresfrågor. |
| DECEMBER | Beslut om affärsplan och budget 2011 -2015. Beslut om investeringar och fastighetsförsäljningar. Övriga ärenden som har behandlats under 2010 var bland annat organisationsfrågor, riskhantering, extern rapportering, affärsstrategier, kapitalstruktur, finansiering, upphandlingsfrågor och kvalitetssystem. |

Styrelsens ersättning

Efter förslag från ägaren beslutade årsstämman att, för tiden intill nästa årstämma hållits, arvode till styrelseordföranden ska utgå med 180 000 kronor per år och till styrelseledamöterna med 90 000 kronor per år och ledamot. Arvode utgår inte till ledamot som är anställd vid regeringskansliet.

Styrelsens utvärdering av eget arbete

Styrelsens arbete blir årligen föremål för utvärdering. 2010 års arbete utvärderas vid årsskiftet 2010/2011 med hjälp av Board Dynamics AB. Resultatet av utvärderingen diskuteras och återrapporteras till ägaren.

Styrelsens utvärdering av Vd

Styrelsen utvärderar årligen Vd:s arbete.

Styrelsens arbete i utskott

Revisionsutskott

Styrelsen har beslutat att inte inrätta ett revisionsutskott, istället fullgör styrelsen de uppgifter som enligt Koden ankommer på revisionsutskottet. De frågor som ett revisionsutskott har att hantera bedöms kunna hanteras på bästa sätt i styrelsen i plenum och som en ständigt återkommande punkt på styrelsens agenda. Styrelsens storlek, sammansättning och sammanträdesordning gör att frågorna kan hanteras på ett heltäckande och effektivt sätt och innebär dessutom att hela styrelsen har full insyn i och tar aktivt del i dessa viktiga uppgifter.

Ersättningsutskott

Styrelsen har utsett ett ersättningsutskott i vilket ingår fyra av styrelsen utsedda styrelseledamöter. Utskottet biträds av Specialfastigheters personalchef som sekreterare.

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att bereda frågor om ersättningar, ersättningsprinciper och övriga anställningsvillkor för bolagsledningen. Vidare skall utskottet följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Utskottet skall protokollföra sina möten och protokollen skall delges styrelsen.

Styrelsens ordförande är ordförande i ersättningsutskottet. Övriga tre ledamöter är utsedda av styrelsen. Protokoll från ersättningsutskottets möten delges styrelsen. Löner och övriga förmåner till medarbetare i företagsledande ställning ska vara konkurrenskraftiga och rimliga. Ersättningen ska inte vara löneledande. Detta säkerställs genom jämförelser mot andra relevanta bolag. Lönerna ska vara individuella, resultatorienterade och spegla det ansvar som arbetet medför. I bolaget förekommer ej rörliga ersättningar eller någon form av incitamentsprogram. Vd har en premiebestämd pension.

Pensionsvillkor för övriga ledande befattningshavare följer ITP-plan. För utbetalda löner och ersättningar se not 7. Bolaget följer ägarens Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företaget med statligt ägande. Inför årsstämman har förslag lämnats att det inte ska ske några förändringar i riktlinjerna för bestämmande av lön och ersättningar till ledande befattningshavare.

Utskottet har under 2010 haft 3 ordinarie möten.

Ledamöternas närvaro:

Ersättningsutskott

| | |
|---------------------------|---|
| Sven Landelius, ordf | 3 |
| Christel Armstrong-Darvik | 1 |
| Marianne Förander | 3 |
| Nina Linander | 3 |

Verkställande direktören

Presentation av Vd, se sid 72

Vd ska tillse att styrelsen får rapport om utvecklingen av Specialfastigheters verksamhet, däribland utvecklingen av bolagets resultat, ställning och likviditet samt information om de större projektens status samt viktiga händelser. Rapporteringen ska vara av sådan beskaffenhet att styrelsen kan göra en välgrundad bedömning.

Valberedningen och dess sammansättning

Valberedningen är i första hand ett organ för aktieägare att bereda beslut i tillsättningsfrågor. För de av staten helägda bolagen ersätter följande principer Kodens regler som berör beredningen av beslut om tillsättning av styrelseledamöter och revisorer:

- För de av staten helägda bolagen tillämpas enhetliga och gemensamma principer för en strukturerad nomineringsprocess. Syftet är att säkerställa en effektiv kompetensförsörjning till bolagets styrelser.
- Nomineringsprocessen drivs och koordineras av enheten för statligt ägande inom Finansdepartementet.
- En arbetsgrupp analyserar kompetensbehov utifrån företagets verksamhet, situation och framtida utmaningar samt respektive styrelses sammansättning. Därefter fastställs eventuella rekryteringsbehov och rekryteringsarbetet inleds.
- Urvalet av ledamöter görs utifrån en bred rekryteringsbas. Varje styrelse sammansätts så att balans uppnås avseende bakgrund, kompetensområde, erfarenhet och könsfördelning.

När processen avslutas ska gjorda nomineringar offentliggöras enligt Kodens regler. Genom detta enhetliga och strukturerade arbetssätt tillförsäkras kvalitet i hela nomineringsarbetet. En närmare beskrivning av nomineringsprocessen framgår av regeringens ägarförvaltning.

Revisorer

Ansvar för val av revisorer för företag med statligt ägande ligger hos ägaren. Specialfastigheter biträder ägaren vid framtagandet av utvärdering, förslag till revisor och arvodering. Ägaren följer alla stegen i upphandlingsprocessen från upphandlingskriterier till urval och utvärdering. Då processen avslutas ska förslag till tillsättning av revisorer offentliggöras enligt Kodens riktlinjer. Det slutliga beslutet fattas av ägaren på årsstämman. Deloitte AB med Peter Gustafsson som huvudansvarig revisor valdes vid årsstämman 21 april år 2008 som Specialfastigheters revisor för en period av fyra år fram till årsstämman som hålls år 2012. De av årsstämman valda revisorerna genomför årligen en granskning av den interna kontrollen. Två gånger om året rapporterar huvudansvarig revisor till styrelsen.

Utöver ordinarie revision utför Deloitte årligen granskningar på regionkontor. Översiktlig granskning av Specialfastigheters hållbarhetsredovisning görs 2010 av Ernst & Young.



Styrelsen



Sven Landelius, styrelseordförande
Egen konsulterande verksamhet,
invald 2007
Övriga styrelseuppdrag:
Ordförande European Spallation
Source ESS AB
Ordförande Byggherrarna,
Handelsbanken Södra Regionen
Ledamot Infranord AB
Tidigare yrkeserfarenheter:
Vd ÖresundsbroKonsortiet,
Vd Svensk-Danska, Broförbindelsen AB,
Utbildning: Civilingenjör LTH, Tekn.Dr.h.c.
Födelseår: 1946



Marianne Förander
Ämnesråd Finansdepartementet,
invald 2006
Övriga styrelseuppdrag:
Akademiska Hus AB
Tidigare yrkeserfarenheter:
Dep. sekr och kansliråd
Näringsdepartementet,
Finansdepartementet
Revisor BDO Feinstein Revision,
Revisor Peters & Co Revision
Utbildning: Civilekonom
Födelseår: 1967



Christel Armstrong-Darvik
Vd Stena Fastigheter AB,
invald 2005
Övriga styrelseuppdrag:
Svenska Mässan
Tidigare yrkeserfarenheter:
Vd Fastighets AB Tornet,
Vd SkansTornet AB dotterbolag
i Tornetkoncernen, regionchef
Nordbanken Fastigheter AB,
projektchef NCC Fastigheter AB
Utbildning: Civilingenjör CTH
Födelseår: 1953



Nina Linander
Partner och styrelseledamot
Stanton Chase International,
invald 2006
Övriga styrelseuppdrag:
Neste Oil Oyj, Opcon AB,
Awapatent AB
Tidigare yrkeserfarenheter:
Senior Vice President
och Finansdirektör AB Electrolux,
Chef Produktområde El Vattenfall AB
Utbildning: MBA, Civilekonom
Födelseår: 1959



Jan Berg
Egen konsulterande verksamhet,
invald 2009
Övriga styrelseuppdrag:
Almi Företagspartner AB
Agenta Investment Management AB
Tidigare yrkeserfarenheter:
Styrelseordförande
Securum International,
Kreditchef Venantius AB
Projektansvarig Securum AB
Utbildning: Civilingenjör CTH
Födelseår: 1953



Lena Nibell
Arbetsgarrrepresentant, Unionen,
utsedd 2007
Övriga styrelseuppdrag: inga
Utbildning: Gymnasieekonom
Födelseår: 1964



Björn Sundström

Arbetsgatarrepresentant, Akademikerföreningen, utsedd 2010

Övriga styrelseuppdrag: Inga

Utbildning: Civilingenjör Väg- och Vatten KTH 1987

Födelseår: 1963

Tidigare yrkeserfarenhet

Locum AB, projektledare
Project Coordinattor AB,
projektledningskonsult
Skanska AB, projektingenjör



Per-Håkan Westin

PH WESTIN Real Management AB,
invald 2008

Övriga styrelseuppdrag:

Ordförande Willhem AB, Mengus Stockholm 2011 AB, White Arkitekter, Citycon Oyj, Arcona Holding AB Future Rail Sweden

Tidigare yrkeserfarenheter:

Vd AP Fastigheter AB,
Chef SJ Fastigheter,
Projektchef Stockholms Stad.

Utbildning: Civilingenjör KTH

Födelseår: 1946



Carina Wång

Head of Business Controlling
Investor AB,
invald 2003

Övriga styrelseuppdrag: inga

Tidigare yrkeserfarenheter:

Tf Ekonomi- och finansdirektör
i Boliden AB, Koncerncontroller
Vattenfall AB, affärsanalytiker
Telia Networks

Utbildning: Civilekonom

Födelseår: 1966



Verksamhetsledning



Peter Karlström

Vd

Utbildning:

Byggnadsingenjör, fastighetsekonomi

Övriga uppdrag:

Ordf. i Lokalstyrelsen för Swedbank

Tidigare yrkeserfarenheter:

Vd Henry Ståhl Fastigheter AB,
Fastighetschef Henry Ståhl Fastigheter AB,
Projektledare PRAFA, TP-konsult,
Projektledare J&W,
Mät- och markprojektör J&W,
Byggnadskonstruktör J&W

Födelseår: 1954



Torbjörn Blücher

Fastighetschef

Utbildning:

Teknisk byggnadsingenjör

Tidigare yrkeserfarenheter:

Chef för fastighetsenhet
Fortifikationsverket,
Fastighetsförvaltare Malmstaden AB,
dotterbolag i Tordnetkoncernen,
Fastighetsförvaltare Prevoluta AB

Födelseår: 1966



Hans Hahn

Chef Ekonomi och Finans

Utbildning:

Civilekonom

Tidigare yrkeserfarenheter:

Ekonomichef Vasakronan AB,
Region Sydost, Vasakronan Krim AB
och Prevoluta AB

Födelseår: 1953



Ann-Kristin Landelius

Personalansvarig

Utbildning:

Personalchefsprogrammet hos
M-gruppen

Tidigare yrkeserfarenheter:

Vd-sekreterare och personaladministratör
Vasakronan AB och Vasakronan Krim AB,
Chefssekreterare, ekonomiass. KBS

Födelseår: 1947



Henrik Nyström

Chef Verksamhetsstöd

Utbildning:

Ekonom

Tidigare yrkeserfarenheter:

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

Födelseår: 1963

Förvaltningsledning



Lars Lidén
Chef Verksamhet- och Teknikutveckling
Utbildning:
Civilingenjör väg- och vatten
Tidigare yrkeserfarenheter:
Avdelningschef
byggnadskonstruktion,
Kvalitetschef J&W AB,
Projektkonsult J&W AB
Födelseår: 1960



Jan Larsson
Chef Region Öst
Utbildning:
Elingenjör
Tidigare yrkeserfarenheter:
Chef projekterings- och bygglednings-
avdelningen
Bonnier Fastigheter,
SL byggavdelning,
Stockholms Energiverk
Födelseår: 1957



Stefan Ljunberg
Chef projektenheten
Utbildning:
Civilingenjör väg- och vatten
Tidigare yrkeserfarenheter:
Projektledare Atrium Ljungberg AB,
Projektledare TL Bygg AB,
Projektledare Räddningsverket
Födelseår: 1972



Bo Gelin
Chef Region Mitt
Utbildning:
Driftingenjör fastighetsteknik
Tidigare yrkeserfarenheter:
Biträdande driftingenjör vid
Byggnadsstyrelsen,
Drifttekniker i Vasakronan AB
Födelseår: 1967



Petter Lundqvist
Chef Region Nord
Utbildning:
Civilingenjör väg- och vatten
Tidigare yrkeserfarenheter:
Affärschef NCC Construction AB,
Projektledare SWECO
Projektledning AB
Födelseår: 1964



Håkan Ragnhem
Chef Region Syd
Utbildning:
Byggnadsingenjör
Tidigare yrkeserfarenheter:
Regionchef CA Fastigheter AB,
Avdelningschef på Fastighetskontoret
i Marks kommun,
Byggkonsult Stiba AB
Födelseår: 1956

Styrelseordförande har ordet

För ett år sedan spådde vi att orden återhållsamhet och försiktighet skulle sätta sin prägel på verksamhetsåret 2010. Svensk ekonomi har under året visserligen kännetecknats av en stark återhämtning, i synnerhet under senare delen av året, men de ekonomiska utvecklingstalen ska ses mot bakgrund av föregående års stålbad. Specialfastigheter agerar på en inhemsk marknad som domineras av den offentliga sektorn och påverkas av en global finansmarknad med fortsatt oro. Och här har spådomen visat sig vara riktig. Detta har varit en stimulerande utmaning för oss.

Vi kommer aldrig att förtrötta i vår strävan att alltid söka förbättringar, att alltid bli effektivare, i vårt långsiktiga samspel med våra hyresgäster.

Under året har vår största hyresgäst, Kriminalvården, genomfört en fristående utredning kring sina lokalförsörjningsfrågor. Viktiga delar häri har varit att göra en framåtsyftande och utvecklande genomlysning av den interna lokalförsörjningsprocessen samt att finna möjligheter att stärka densamma. Som ett resultat av utredningen kommer man bland annat att se över avtalsmodeller i syfte att hålla hyreskostnader låga och skapa incitament hos fastighetsägarna till kostnadsbesparande arbete.

I fördjupat samarbete kommer man också att pröva möjligheterna till ökad effektivisering genom en standardisering av funktionskrav för olika säkerhetsklasser. Specialfastigheter ser mycket positivt på detta initiativ. Vi är övertygade om att vi med vår kunskap tillsammans med Kriminalvården, och också med alla våra övriga

hyresgäster, ständigt kan bidra till förbättringar till gagn för oss båda. I själva verket är detta en viktig och nödvändig utveckling som vi ser framför oss. Vår verksamhet är konkurrensutsatt och det är den viktigaste drivfjädern för effektivitet och kreativitet. Tidigare diskussioner kring begreppet ändamålsfastigheter har till stor del handlat om begreppet kostnadshyra kontra marknadshyra. Det förra begreppet är begränsande. Det ger ingen dynamik och egentligen inte heller incitament till förbättringar.

Specialfastigheter ska alltid söka långsiktiga och kostnadseffektiva lokallösningar för våra hyresgäster för maximal verksamhetsnytta i dagens lokaler med morgondagens nya behov för ögonen. Vi ska generera en marknadsmässig avkastning till vår ägare genom att, i Sverige, långsiktigt och affärsmässigt äga, utveckla och förvalta fastigheter med höga säkerhetskrav eller så anpassade för sitt ändamål att alternativ användning är begränsad. Vi ska som statligt ägt bolag vara ett föredöme såväl i rollen som byggherre och fastighetsförvaltare som vad gäller miljömässigt och socialt ansvarstagande.

Detta är vår stimulerande utmaning och det starka engagemang jag ser runt styrelsebordet, i bolagsledningen, bland våra medarbetare och hos våra kunder ger en stark tillförsikt inför framtiden.

Sven Landelius
Styrelseordförande



”Vi kommer aldrig att förtröttnas i vår strävan att alltid söka förbättringar”



Flerårsöversikt med definitioner

Koncernens och moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag. De väsentligaste förändringarna för koncernen i samband med övergången till IFRS avser värdering av förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och uppskjuten skatt, vilket påverkar flertalet nyckeltal.

| Fastighetsrelaterade | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr | 1 686 | 1 487 | 1 280 | 1 209 | 1 168 |
| Lokalarea, kvm/1000 | 1 120 | 1 101 | 1 048 | 981 | 978 |
| Uthyrningsgrad, % | 98,2 | 99,0 | 99,0 | 99,0 | 99,0 |
| Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr | 852 | 2 544 | 2 352 | 678 | 591 |
| Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr | 16 171 ¹ | 15 242 ¹ | 12 530 ¹ | 11 665 ¹ | 10 975 ¹ |
| Balansomslutning, Mkr | 16 891 | 16 082 | 13 808 | 12 523 | 11 615 |
| Eget kapital, Mkr | 5 266 | 4 772 | 4 789 | 5 269 | 5 113 |
| Finansiellt relaterade | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 |
| Resultat före skatt, Mkr | 1 102 | 416 | -280 | 758 | 1 068 |
| Årets resultat, Mkr | 804 | 300 | -117 | 544 | 766 |
| Soliditet, % | 31,2 | 29,7 | 34,7 | 42,1 | 44,0 |
| Direktavkastning, % | 8,3 | 8,0 | 8,0 | 8,2 | 8,2 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 3,6 | 2,3 | 0,3 | 4,7 | 5,9 |
| Räntetäckningsgrad kassaflödesbaserad, ggr | 3,8 | 4,1 | 3,7 | 4,7 | 4,7 |
| Överskottsgrad, % | 77,7 | 76,8 | 75,6 | 77,0 | 75,2 |
| Avkastning på eget kapital, % | 17,4 | 6,5 | -2,3 | 11,0 | 17,8 |
| Avkastning på totalt kapital, % | 9,2 | 4,9 | 0,8 | 8,0 | 11,4 |
| Kassaflöde före investeringar, Mkr | 1 153 | 697 | 841 | 287 | 532 |
| Förvaltningsrelaterade | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 |
| Hysesintäkter, kr/kvm | 1 387 | 1 244 | 1 193 | 1 150 | 1 114 |
| Fastighetsdrift, kr/kvm | 255 | 232 | 240 | 237 | 240 |
| Underhållskostnader, kr/kvm | 40 ² | 50 ² | 41 ² | 37 ² | 41 ² |
| Driftöverskott, kr/kvm | 1 169 | 1 058 | 984 | 951 | 887 |
| Administrationskostnader, kr/kvm | 47 | 48 | 42 | 43 | 39 |
| Moderbolag | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 |
| Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr | 1 686 | 127 | 109 | 101 | 102 |
| Resultat före skatt, Mkr | 353 | 298 | 404 | 284 | 197 |
| Balansomslutning, Mkr | 11 350 | 10 160 | 7 933 | 5 865 | 5 277 |
| Soliditet, % | 10,6 | 8,6 | 10,6 | 13,0 | 16,6 |

¹ Förvaltningsfastigheter under uppförande redovisas enligt verkligt värdeметoden 2009-2010 och enligt anskaffningsvärdeметoden 2006-2008.

² Aktiverat för 2010 160 kr/kvm, 2009 198 kr/kvm, 2008 165 kr/kvm, 2007 176 kr/kvm och 2006 166 kr/kvm.

Kommentarer till förvaltningsrelaterade nyckeltal

Ökningen av hyresintäkterna och driftöverskott speglar investeringarna i nya, tekniktensiva fastigheter med en effektiviserad fastighetsförvaltning. Fokuseringen på driftkostnader har fortsatt under 2010.

Definitioner

Avkastning på eget kapital, %

Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, %

Resultat före skatt plus finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomsättning.

Direktavkastning, %

Driftöverskott dividerat med förvaltningsfastigheternas genomsnittliga marknadsvärde.

Driftöverskott, Mkr

Intäkter från fastighetsförvaltning minus fastighetskostnader.

Eget kapital, Mkr

Redovisat eget kapital.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr

Resultat före skatt med återläggning av avskrivningar och realisationsresultat minus betald skatt, samt förändring av rörelsekapital.

LOA, kvm

Beräknad uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Nettoskuld, Mkr

Räntebärande skulder minus räntebärande finansiella tillgångar.

Operativt finansnetto, Mkr

Räntekostnader minus räntetäckning under perioden.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr

Resultat efter finansnetto 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 balansomsättningen.

Uthyrningsgrad, %

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

Överskottsgrad, %

Driftöverskott dividerat med intäkter från fastighetsförvaltning.

Framtida utveckling

Specialfastigheter kommer under 2011 fortsätta stärka sitt varumärke genom att utveckla och öka insatserna inom framförallt säkerhet, fastighetsutveckling och energiområdet. För 2011 beräknas driftöverskottet bli i nivå med, eller något högre än, för 2010.

Specialfastigheters resultatutveckling bedöms bli fortsatt positiv under de närmaste åren. Pågående investeringar åtföljs av utökade hyresavtal och fortsatt stabil tillväxt.

Händelser efter balansdagen

Styrelsen har beslutat föreslå årsstämman att fatta beslut om återbetalning till aktieägaren med 77 385 tkr genom minskning av aktiekapitalet. Minskningen ska föregås av en fondemission på samma belopp, varför bolagets aktiekapital förblir intakt.

Vinstdisposition

Styrelsen för Specialfastigheter Sverige AB:s (556537-5945) yttrande enligt 18 kap 4 § ABL avseende föreslagen vinstutdelning för år 2010. Styrelsen föreslår att årsstämman för 2011 i Specialfastigheter Sverige AB beslutar att 263 Mkr, eller 131 kr per aktie, utdelas till ägaren. Den föreslagna utdelningen utgör 45,1 procent av bolagets egna kapital och 5,0 procent av koncernens egna kapital. Utdelningen är i linje med vad det ekonomiska utdelningsmålet stipulerar. Se Kapitalhantering sidan 80.

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 88 Mkr, vilket utgör ca 15,1 procent av moderbolagets egna kapital. Den föreslagna utdelningen till aktieägaren minskar moderbolagets soliditet från 10,6 till 8,5 procent och koncernens soliditet från 31,2 till 30,1 procent. Koncernens verksamhet bedrivs med stabil samt god lönsamhet och intäkterna är säkrade på lång sikt genom långa hyresavtal. Styrelsens uppfattning är att bolaget efter den föreslagna utdelningen har fortsatt god finansiell kapacitet att möta de krav som verksamhetens art, omfattning, investeringsbehov och risk ställer på koncernens och moderbolagets egna kapital.

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

Fritt eget kapital i moderbolaget är:

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Balanserade vinstmedel | 6 230 021 kr |
| Årets resultat | 257 045 047 kr |
| Summa | 263 275 068 kr |

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Till aktieägaren utdelas | 262 615 000 kr |
| I ny räkning balanseras | 660 068 kr |
| Summa | 263 275 068 kr |

Koncernen

Resultaträkning

| Mkr | Not | 2010 | 2009 |
|--|----------------|--------------|--------------|
| Hysesintäkter | | 1 553 | 1 342 |
| Övriga intäkter | 2 | 133 | 145 |
| Intäkter från fastighetsförvaltning | | 1 686 | 1 487 |
| Fastighetskostnader | 3 | -377 | -346 |
| Driftöverskott | | 1 309 | 1 141 |
| Administration | 4, 5 | -52 | -52 |
| Resultat fastighetsförsäljningar | 6 | 11 | -1 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 12 | 77 | -439 |
| Rörelseresultat | 7, 8, 9 | 1 345 | 649 |
| Finansiella intäkter | 10 | 175 | 88 |
| Finansiella kostnader | 10 | -418 | -321 |
| Finansnetto | | -243 | -233 |
| Resultat före skatt | | 1 102 | 416 |
| Skatt | 11 | -298 | -116 |
| Årets resultat | | 804 | 300 |
| Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare | | 804 | 300 |

Rapport över totalresultat

Mkr

| | | |
|--|------------|------------|
| Årets resultat | 804 | 300 |
| Övrigt totalresultat | | |
| Säkringsreserv | - | -7 |
| Skatt hänförligt till säkringsreserv | - | - |
| Summa övrigt totalresultat, netto efter skatt | - | -7 |
| Årets totalresultat | 804 | 293 |
| Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare | 804 | 293 |

Koncernen

Balansräkning

| Mkr | Not | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|---|-------|---------------|---------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 12 | 16 171 | 15 242 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 13 | 4 | 4 |
| Finansiella placeringar | 14,21 | 148 | 111 |
| Uppskjutna skattefordringar | 11 | 154 | 167 |
| Summa anläggningstillgångar | | 16 477 | 15 524 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Skattefordran | | 39 | 54 |
| Kundfordringar | | 75 | 56 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 5 | 9 |
| Övriga fordringar | 16 | 149 | 376 |
| Kortfristiga placeringar | 14 | 13 | 3 |
| Likvida medel | 17 | 133 | 60 |
| Summa omsättningstillgångar | | 414 | 558 |
| Summa tillgångar | | 16 891 | 16 082 |
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 200 | 200 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 616 | 714 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | 4 450 | 3 858 |
| Summa eget kapital | | 5 266 | 4 772 |
| Skulder | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | 18,21 | 5 755 | 6 267 |
| Övriga långfristiga skulder | 19 | 142 | 114 |
| Uppskjutna skatteskulder | | 1 706 | 1 504 |
| Summa långfristiga skulder | | 7 603 | 7 885 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 18,21 | 3 266 | 2 751 |
| Leverantörsskulder | | 106 | 95 |
| Övriga skulder | 19 | 71 | 36 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 579 | 543 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 022 | 3 425 |
| Summa skulder | | 11 625 | 11 310 |
| Summa eget kapital och skulder | | 16 891 | 16 082 |
| Ställda säkerheter | | inga | inga |
| Ansvarsförbindelser | | inga | inga |

Koncernen

Förändringar av eget kapital

Mkr

Hänförligt till moderföretagets aktieägare

| År 2009 | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Säkringsreserv | Balanserade vinstmedel | Summa eget kapital |
|---|--------------|----------------------------|----------------|------------------------|--------------------|
| Ingående balans 1 januari 2009 | 200 | 714 | 7 | 3 868 | 4 789 |
| Totalresultat | | | | | |
| Årets resultat | - | - | - | 300 | 300 |
| Övrigt totalresultat | | | | | |
| Kassafördessäkringar upplösta mot resultaträkningen | - | - | -7 | - | -7 |
| Summa totalresultat | 200 | 714 | - | 4 168 | 5 082 |
| Transaktioner med aktieägare | | | | | |
| Utdelning | - | - | - | -310 | -310 |
| Summa transaktioner med aktieägare | - | - | - | -310 | -310 |
| Utgående balans 31 december 2009 | 200 | 714 | - | 3 858 | 4 772 |

| År 2010 | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel | Summa eget kapital |
|--|--------------|----------------------------|------------------------|--------------------|
| Ingående balans 1 januari 2010 | 200 | 714 | 3 858 | 4 772 |
| Effekt av justering ingående eget kapital | - | -98 | 98 | - |
| Justerad ingående balans 1 januari 2010 | 200 | 616 | 3 858 | 4 772 |
| Totalresultat | | | | |
| Årets resultat | - | - | 804 | 804 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - |
| Summa totalresultat | 200 | 616 | 4 760 | 5 576 |
| Transaktioner med aktieägare | | | | |
| Utdelning | - | - | -310 | -310 |
| Summa transaktioner med aktieägare | - | - | -310 | -310 |
| Utgående balans 31 december 2010 | 200 | 616 | 4 450 | 5 266 |

Eget kapital

Kapitalhantering

Enligt styrelsens policy är koncernens finansiella målsättning att ha en god kapitalstruktur samt finansiell stabilitet och därigenom bibehålla kreditgivare, marknadens förtroende samt utgöra en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten. Målet för soliditeten är 25-35 % 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 och tryggheten som en sund kapitalstruktur erbjuder. Koncernens mål är att avkastningen (årets resultat efter skatt) på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den riskfria räntan, definierad som den 5-åriga statsobligationen med tillägg av 2,5 procentenheter, över en konjunkturcykel. År 2010 var avkastningen på eget kapital 17,4 % (6,5 %). Över den senaste femårsperioden har Specialfastigheters avkastning på eget kapital i genomsnitt

uppgått till 10,1 %, vilket väl överstiger koncernens mål. Koncernens utdelningsmål bör vara 50 % av årets resultat efter skatt efter återläggning av årets värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt. Styrelsen har föreslagit en utdelning om 131 (155) kronor per aktie till årsstämman 2011, vilket motsvarar 5,0 % (6,5 %) av eget kapital. Under de senaste fem åren har den ordinarie utdelningen i genomsnitt uppgått till 5,7 % (4,7 %) 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.

Koncernen

Kassaflödesanalys

| | Not | 2010 | 2009 |
|---|--------------|--------------|---------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat före skatt | | 1 102 | 416 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet: | | | |
| Värdoförändring förvaltningsfastigheter | | -77 | 439 |
| Värdoförändring finansiella placeringar | | -88 | -26 |
| Avskrivningar | | 1 | 2 |
| Resultat från försäljning av anläggningstillgångar | | -11 | 1 |
| | | 927 | 832 |
| Betald inkomstskatt | | -67 | -76 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 860 | 756 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital: | | | |
| Förändring av fordringar | | 191 | -115 |
| Förändring av övriga kortfristiga skulder | | 102 | 56 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 1 153 | 697 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investering i förvaltningsfastigheter | | -675 | -2 329 |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter | | 11 | 5 |
| Balanserade underhållsutgifter | | -179 | -214 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -1 | -1 |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar | | 0 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -844 | -2 539 |
| Upptagna lån | | 9 214 | 5 968 |
| Amortering av lån | | -9 140 | -3 762 |
| Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare | | -310 | -310 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -236 | 1 896 |
| Årets kassaflöde | | 73 | 54 |
| Likvida medel vid årets början | | 60 | 6 |
| Likvida medel vid årets slut | 1, 17 | 133 | 60 |
| Räntor | | | |
| Erhållna räntor | | 1 | 8 |
| Erlagda räntor | | 320 | 312 |

Noter – Koncernen

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 22 mars 2011. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 26 april 2011.

Koncernens nio 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 i Moderbolaget.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder och förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument.

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 är endast verksamt på den svenska marknaden. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontals kronor.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

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

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs

om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 12.

Väsentliga 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 standards och tolkningar som trätt i kraft 2010 har inte haft någon inverkan på de finansiella rapporterna.

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.

| Standarder | Skall tillämpas för räkenskapsår som börjar: |
|---|--|
| Ändring i IFRS 1 Första gången IFRS tillämpas (Begränsat undantag avseende jämförelseuppgifter enligt IFRS 7 för förstagångstillämpare) | 1 juli 2010 eller senare |
| Ändring IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar (Upplysningar vid överföring av finansiella tillgångar)* | 1 juli 2011 eller senare |
| IFRS 9 Finansiella Instrument (Ny standard)* | 1 januari 2013 eller senare |
| Ändringar i IAS 24 Upplysningar om närstående (Ändrad definition samt vissa lättnader i upplysningskrav för företag med statlig anknytning) | 1 januari 2011 eller senare |
| Ändring i IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering (Klassificering av teckningsrätter mm i utländsk valuta) | 1 februari 2010 eller senare |
| Förbättringar av IFRS 2010* | Varierar, tidigast 1 juli 2010 |

* Ännu ej godkända för tillämpning inom EU.

Företagsledningen utreder för närvarande hur övriga nya och ändrade standarder kommer att påverka koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

Klassificering m.m.

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. Från och med 2009 redovisas inte sekundära segment längre enligt IFRS 8. Segmentsinformation lämnas i enlighet med IFRS 8 endast för koncernen. Efter fusionen den 8 oktober 2010 har benämningarna på segmenten ändrats och Kriminalvårdsfastigheter har delats upp på SiS och Kriminalvården.

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 hänförliga till förvärvet. Transaktionskostnaderna kostnadsförs i koncernen. Konsolidering av dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

Intäkter

Intäktsredovisning

Koncernens redovisade intäkter avser i huvudsak hyresintäkter. Hyresintäkter, arrendeintäkter och parkeringsintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyror 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.

Årets hyresintäkter uppgår till 1 553 (1 342) Mkr. Framtida hyror som hänförs till icke uppsägningsbara operationella hyresavtal förfaller enligt nedan.

| Förfallostruktur, Mkr | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Inom ett år | | |
| Ändamålsfastigheter | 26 | 17 |
| Bostäder | 2 | 2 |
| Mellan ett och fem år | | |
| Ändamålsfastigheter | 483 | 490 |
| Senare än fem år | | |
| Ändamålsfastigheter | 1 290 | 1 151 |
| Summa | 1 801 | 1 660 |

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, fordringar, räntekostnader på lån samt realiserade och realiserade vinster och förluster på derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten.

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

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

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs 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.

Finansiella instrument

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

Redovisning i, och borttagande från, balansräkningen

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

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

Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

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

Klassificering och värdering

Finansiella instrument som inte är derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom avseende de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan. 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 rörelseresultatet eller inom finansnettot baserat på syftet med användningen av derivatinstrumentet och huruvida användningen relateras till en rörelsepost eller en finansiell post. Vid användning av ränteswap, redovisas räntekuponen 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.

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.

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 effektivränteperioden. Lånefinansiering i utländsk valuta valutaomräknas 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 marknadsvärdeförändringarna negativt med samma belopp. Ränteutgifterna aktiveras varje månad med en räntesats som motsvarar snitträntan på tolv månaders Stibor plus ett påslag.

Andra finansiella skulder

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

Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa- och 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 valutakurs exponeringar som koncernen är utsatt för. Derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde på likviddagen 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. För att fastställa verkligt värde används marknadsnoteringar på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt nivå 1 och 2, IFRS 7 punkt 27a. Omräkning till svenska kronor görs till noterad kurs på bokslutsdagen. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde, instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris, vilket fås från motparten. Vid finansiering i utländsk valuta säkras samtliga framtida betalningsflöden så inget valutarisk kvarstår. Valutakurssäkring görs med hjälp av valutaderivat (valutaswap-avtal i kombination med ränteswapavtal). Derivat värderas till verkligt värde till balansdagens valuta- och räntekurs och möter effekterna från valutaomräkningen av lånen i det finansiella resultatet. Derivatinstrument används för säkring av prognostiserad elkostnad och derivatinstrumenten redovisas till verkligt värde över resultaträkningen. Verkligt värde på elderivat baseras på marknadsvärdet på balansdagen vilket fås från elleverantörer som köper elderivat på Nordpool. Elderivat upptas för att motverka resultatsvängningar

som beror på variationer i elpriset. Specialfastigheter vidarefakturerar huvuddelen av elkostnaden till hyresgästerna

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Leasade tillgångar

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Beräknade nyttjandeperioder;

- maskiner och inventarier 14–33 % per år

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Det verkliga värdet baseras på värderingar som genomförts av egen personal. Värderingarna har stämts av mot värderingar utförda av 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 realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet Intäktsredovisning, se sid 83.

Tillkommande utgifter - Förvaltningsfastigheter som redovisas enligt verkligt värdemetoden

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Projekt och nybyggnadsprojekt värderas enligt verkligt värde. Investeringar som bedöms som underhåll kostnadsförs direkt, medan värdehöjande investeringar aktiveras i balansräkningen.

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 förhål-

landen 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.

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 Redovisningsrådets akutgrupp, URA 42, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Då bolaget inte haft tillgång till information som gjort det möjligt att redovisa pensionplanen 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 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 kassa och 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

| | 2010 | 2009 |
|--|------------|------------|
| Energi, bränsle och vatten | 172 | 155 |
| Fastighetsdrift, personalkostnader | 48 | 47 |
| Fastighetsdrift, övriga kostnader | 89 | 71 |
| Fastighetsskatt | 23 | 18 |
| Underhåll | 45 | 54 |
| Avskrivningar maskiner och inventarier | 0 | 1 |
| Summa | 377 | 346 |

Not 4 Administration

| | 2010 | 2009 |
|---|-----------|-----------|
| Personalkostnader | 30 | 30 |
| Avskrivningar maskiner och inventarier | 1 | 1 |
| Övriga kostnader (tekn.utredn, konsultarvoden, övrigt) | 21 | 21 |
| Summa | 52 | 52 |

Not 5 Ersättning till revisorer (tkr)

| | 2010 | 2009 |
|--|------------|------------|
| Deloitte AB | | |
| Revisionsuppdrag | 275 | 325 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 319 | 296 |
| Skatterådgivning | 29 | 43 |
| Övriga tjänster | - | 13 |
| Summa | 623 | 677 |

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Här inkluderas även arvode för revisionsrådgivning som lämnas i samband med ett revisionsuppdrag. Med revisionsverksamhet avses granskning av förvaltning eller ekonomisk information som följer av författning, bolagsordning, stadgar eller avtal och som utmynnar i en rapport eller någon annan handling som är avsedd att utgöra bedömningsunderlag även för någon annan än uppdragsgivaren samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid ett granskningsuppdrag. Övriga tjänster är sådan rådgivning som inte är hänförlig till någon av de tidigare uppräknade slagen av tjänster och som inte rör skatter. Revisionsbolaget Deloitte valdes vid årsstämman 2008.

Not 6 Resultat fastighetsförsäljningar

| | 2010 | 2009 |
|---|-----------|-----------|
| Försäljningsintäkter, sålda fastigheter | 11 | 5 |
| Verkligt värde, sålda fastigheter | 0 | -6 |
| Försäljningskostnader | 0 | 0 |
| Summa | 11 | -1 |



Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse (tkr)

Moderbolaget

| | 2010 | | 2009 | |
|-----------------------------------|-----------------|-----------|-----------------|-----------|
| Medelantal anställda | Antal anställda | Varav män | Antal anställda | Varav män |
| Moderbolaget totalt | 106 | 81,1% | 101 | 83,2% |
| Dotterbolagen har inga anställda. | | | | |

Sjukfrånvaro i % av total arbetstid

| Moderbolaget | 2010 | | 2009 | |
|-----------------------|--------------------------------|---|--------------------------------|---|
| | Sjukfrånvaro/ Ord.arbetstid | Långtidssjukfrånvaro/ Total sjukfrånvaro | Sjukfrånvaro/ Ord.arbetstid | Långtidssjukfrånvaro/ Total sjukfrånvaro |
| Män | 1,90% | 34,09% | 2,15% | 9,69% |
| Kvinnor | 0,86% | 0,00% | 1,22% | 0,00% |
| Anställda under 30 år | ¹ | ¹ | ¹ | ¹ |
| Anställda 30 - 49 år | 1,76% | 38,55% | 1,76% | 21,45% |
| Anställda över 49 år | 1,69% | 24,04% | 2,23% | 0,00% |
| Samtliga anställda | 1,71% | 30,98% | 1,99% | 8,67% |

¹Uppgift lämnas ej då gruppen understiger 10 personer.

| | 2010 | | 2009 | |
|--|---------------------------------|--|---------------------------------|--|
| | Löner och andra ersättningar | Sociala kostnader (varav pensionskostnader) | Löner och andra ersättningar | Sociala kostnader (varav pensionskostnader) |
| Moderbolaget totalt inklusive styrelse, ledande befattningshavare | 49 571 | 24 639 (7 108) | 48 460 | 24 239 (7 477) |

Styrelse ¹

| | 2010 | | 2009 | |
|--------------------|---------------------------------|-----------------|---------------------------------|-----------------|
| | Löner och andra ersättningar | Pensionskostnad | Löner och andra ersättningar | Pensionskostnad |
| Styrelseordförande | 180 | - | 180 | - |
| Övriga ledamöter | 473 | - | 540 | - |
| Summa | 653 | - | 720 | - |

Specifikation av ersättningar till styrelseledamöter:

| | Löner och andra ersättningar | Övriga förmåner |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------|
| Styrelseordförande, Sven Landelius | 180 | - |
| Christel Armstrong | 90 | - |
| Jan Berg | 90 | - |
| Marianne Förander ² | 23 | - |
| Nina Linander | 90 | - |
| Per-Håkan Westin | 90 | - |
| Carina Wång | 90 | - |
| Summa | 653 | - |

Ledande befattningshavare

2010

2009

| | Löner och andra ersättningar | Pensionskostnad | Löner och andra ersättningar | Pensionskostnad |
|--|---------------------------------|-----------------|---------------------------------|-----------------|
| Verkställande direktör ³ | 1 601 | 421 | 1 478 | 362 |
| Andra ledande befattningshavare ⁴ | 3 163 | 1 011 | 7 014 | 1 709 |
| Summa | 4 764 | 1 432 | 8 492 | 2 071 |

Specifikation av ersättningar till ledande befattningshavare:

| | Löner och andra ersättningar | Övriga förmåner ⁵ | Summa | Pensionskostnad |
|--|---------------------------------|------------------------------|--------------|-----------------|
| Verkställande direktör, Peter Karlström | 1 601 | 120 | 1 721 | 421 |
| Ekonomi- och finanschef, Hans Hahn | 1 022 | 92 | 1 114 | 423 |
| Fastighetschef, Torbjörn Blücher | 873 | 54 | 927 | 225 |
| Personalansvarig, Ann-Kristin Landelius | 650 | 1 | 651 | 220 |
| Chef för verksamhetsstöd, Henrik Nyström | 618 | 57 | 675 | 143 |
| Summa | 4 764 | 324 | 5 088 | 1 432 |

1) Under räkenskapsåret har styrelseordförande erhållit ett arvode på 180 tkr och övriga ledamöter ett arvode på 90 tkr per ledamot (dock ej ledamot anställd vid regeringskansliet). Vid årsstämman beslutades att till styrelsens ordförande skall arvode utgå med 180 tkr per år och till övriga ledamöter med 90 tkr per år och ledamot (dock ej ledamot anställd vid regeringskansliet). Arvode utgår endast till årsstämmovalda ledamöter, ej till anställda i Specialfastigheter. Någon ersättning utöver vad årsstämman beslutat har ej utgått till varken ledamot eller styrelseordförande.

2) Ledamot anställd vid regeringskansliet har erhållit 23 tkr fram till årsstämman. Vid årsstämman beslutades att arvode inte utgår till ledamot som är anställd vid regeringskansliet.

3) Vd:s anställningsavtal gäller fr o m 2009-01-01 tills vidare. Månadslönen under 2010 är 130 000 kronor per månad. Pensionspremiebetalningarna maximeras till 30 % av årslönen och inkluderar premie för sjukförsäkring. Pensionsåldern är 65 år. Avtalet gäller med en ömsesidig uppsägningstid av sex (6) månader. Avgångsvederlag utgår vid grovt avtalsbrott från Bolagets sida som leder till att Vd säger upp sin anställning eller om Bolaget säger upp Vd:s anställning i bolaget av annan anledning än grovt avtalsbrott från Vd:s sida. Vd äger rätt att utöver anställningsförmåner under uppsägningstiden, uppbära avgångsvederlag. Avgångsvederlaget som motsvarar Vd:s månadslön vid uppsägningstidens utgång utbetalas till dess att Vd övergår till ny anställning, dock maximalt under arton (18) månader. Vd står till Bolagets förfogande under den tid då avgångsvederlag utgår.

4) För andra ledande befattningshavare föreligger inga individuella chefsavtal eller villkor om avgångsvederlag. Uppsägningstider följer i huvudsak kollektivavtal. Något enskilt avtal om ömsesidig uppsägningstid om 6 månader förekommer. Pension enligt ITP-plan med pensionsålder 65 år. Därutöver inbetalas ytterligare 65 tkr per år till en pensionsförsäkring till en ledande befattningshavare. I samband med en omorganisation under våren 2010, effektiviserades koncernens ledningsstruktur och en verksamhetsledning bestående av fem personer inrättades. De fem personerna i verksamhetsledningen definieras som koncernens ledande befattningshavare. Före våren

2010 bestod ledningsgruppen av 11 personer.

5) Bilförmån, drivmedelsförmån, kostförmån och annan förmån, t ex friskvårdsbidrag.

Moderbolaget totalt, inkl styrelse, ledande befattningshavare

Styrelsen består av 9 (9) ledamöter fördelat på 5 (5) kvinnor och 4 (4) män. Sju ledamöter är valda av årsstämman och två ledamöter är utsedda av arbetstagarorganisationerna. I verksamhetsledningen ingår 5 personer, inkluderat Vd, fördelat på 1 kvinna och 4 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 3, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2010 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 3 Mkr (3 Mkr). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2010 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 146 % (141).

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsåtaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Not 8 Avskrivningar

| | 2010 | 2009 |
|---|----------|----------|
| Maskiner och inventarier - Administration | 1 | 1 |
| Maskiner och inventarier - Drift | 0 | 1 |
| Summa | 1 | 2 |

Not 9 Segmentsredovisning

Specialfastigheter Sverige AB:s segment motsvaras av våra hyresgäster som är koncernens rörelsegrenar.

Gemensamma administrationskostnader för fastighetsförvaltningen fördelas enligt självkostnadsprincipen.

I segmentens resultat, tillgångar och skulder ingår direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett tillförlitligt sätt.

Huvuddelen av våra hyresgäster är offentlig eller statlig verksamhet. Av årshyran svarar Kriminalvården för 44 (46) %, Rättsvårdande fastigheter för 24 (22) %, Försvarsfastigheter för 13 (12) % och Statens institutionsstyrelse (SiS) för 12 (12) %. 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.

| | Försvarsfastigheter | | Räddningsskolor | | Specialskolor | | Rättsvårdande | | SiS | | Kriminalvården | | Elimineringar | | Koncernen | |
|--|---------------------|--------------|-----------------|------------|---------------|------------|---------------|--------------|--------------|------------|----------------|--------------|---------------|-------------|---------------|---------------|
| | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 |
| Hysesintäkter | 195 | 196 | 44 | 44 | 57 | 66 | 373 | 315 | 185 | 184 | 699 | 537 | 0 | 0 | 1 553 | 1 342 |
| Övriga intäkter | 17 | 5 | 3 | 9 | 6 | 18 | 32 | 26 | 15 | 8 | 60 | 79 | 0 | 0 | 133 | 145 |
| Intäkter från fastighetsförvaltning | 212 | 201 | 47 | 53 | 63 | 84 | 405 | 341 | 200 | 192 | 759 | 616 | 0 | 0 | 1 686 | 1 487 |
| RESULTAT | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Driftöverskott | 184 | 182 | 28 | 35 | 44 | 66 | 319 | 263 | 160 | 170 | 574 | 425 | 0 | 0 | 1 309 | 1 141 |
| Resultat | | | | | | | | | | | | | | | | |
| fastighetsförsäljning | 1 | 0 | 0 | 0 | 4 | -1 | 0 | 0 | 3 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 11 | -1 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserat | -12 | -218 | 35 | -9 | -25 | -39 | 89 | -301 | 628 | 12 | -638 | 116 | 0 | 0 | 77 | -439 |
| Rörelseresultat | 166 | -43 | 61 | 23 | 21 | 23 | 399 | -46 | 781 | 198 | -82 | 494 | -1 | 0 | 1 345 | 649 |
| Räntekostnader | -53 | -69 | -12 | -4 | -15 | -9 | -100 | -85 | -50 | -10 | -188 | -102 | 0 | -42 | -418 | -321 |
| Ränteintäkter | 22 | 7 | 5 | 0 | 6 | 0 | 42 | 0 | 21 | 0 | 79 | 1 | 0 | 80 | 175 | 88 |
| Årets skattekostnad | -37 | 30 | -15 | -4 | -3 | -3 | -92 | 56 | -203 | -11 | 52 | -112 | 0 | -72 | -298 | -116 |
| Resultat efter skatt | 98 | -75 | 39 | 15 | 9 | 11 | 249 | -75 | 549 | 177 | -139 | 281 | -1 | -34 | 804 | 300 |
| ÖVRIGA UPPLYSNINGAR | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Tillgångar | 2 611 | 2 511 | 199 | 195 | 350 | 368 | 5 605 | 6 093 | 1 496 | 813 | 6 627 | 7 101 | 3 | -999 | 16 891 | 16 082 |
| Skulder | 1 672 | 1 877 | 139 | 127 | 244 | 232 | 3 780 | 4 168 | 1 028 | 534 | 4 538 | 4 663 | 224 | -291 | 11 625 | 11 310 |
| Investeringar | 71 | 106 | 8 | 14 | 16 | 7 | 413 | 1 508 | 47 | 109 | 296 | 1 062 | 1 | -262 | 852 | 2 544 |
| Avskrivningar | -45 | -46 | -13 | -12 | -23 | -24 | -71 | -50 | -28 | -18 | -214 | -172 | 394 | 322 | - | - |

Not 10 Finansiella intäkter och kostnader

| Finansnettots sammansättning | Mkr | | % | |
|---|------------|------------|-------------|-------------|
| | 2010-12-31 | 2009-12-31 | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
| Räntekostnad lån | 251 | 243 | 2,79 | 3,21 |
| Räntenetto derivat | 78 | 58 | 0,86 | 0,77 |
| Övriga ränteintäkter och räntekostnader | -1 | -8 | -0,01 | -0,11 |
| Operativt finansnetto | 328 | 293 | 3,64 | 3,87 |
| Övriga finansiella kostnader | 9 | 5 | 0,09 | 0,07 |
| Aktiverad räntekostnad projekt | -6 | -38 | -0,07 | -0,51 |
| Värdeförändring finansiella derivat | -88 | -27 | -0,97 | -0,35 |
| Redovisat finansnetto | 243 | 233 | 2,69 | 3,08 |

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

Finansnetto redovisade

| enligt kategori och klass | 2010 | 2009 |
|---|------------|-----------|
| Finansiella intäkter | | |
| Ränteintäkter på finansiella tillgångar ej värderade till verkligt värde | 1 | 9 |
| Värdeförändring på finansiella tillgångar derivat värderade till verkligt värde | 174 | 79 |
| Övriga finansiella intäkter | - | - |
| Summa finansiella intäkter | 175 | 88 |

| Finansiella kostnader | 2010 | 2009 |
|--|--------------|--------------|
| Räntekostnader på finansiella skulder ej värderade till verkligt värde | 245 | 205 |
| Räntekostnader på finansiella skulder värderade till verkligt värde | 78 | 58 |
| Värdeförändring på finansiella skulder derivat värderade till verkligt värde | 86 | 52 |
| Övriga finansiella kostnader | 9 | 6 |
| Summa finansiella kostnader | 418 | 321 |
| Finansnetto | - 243 | - 233 |

Not 11 Skatter

| Redovisad i resultaträkningen | 2010 | 2009 |
|---|------------|------------|
| Skattekostnad | 83 | 34 |
| Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt | 215 | 82 |
| Totalt redovisad skatt i koncernen | 298 | 116 |

| Avstämning av effektiv skatt | 2010 | 2009 |
|--------------------------------------|--------------|------------|
| Redovisat resultat före skatt | 1 102 | 416 |

| | | |
|--|------------|------------|
| Svensk inkomstskattesats 26,3% | 291 | 109 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 0 | 0 |
| Icke avdragsgilla kostnader | 0 | 1 |
| Justerad försäljningsintäkt | 4 | - |
| Schablonränta periodiseringsfond | 3 | 3 |
| Justerad av tidigare års skattekostnad | - | 3 |
| Summa | 298 | 116 |

| Redovisad i balansräkningen | 2010 | 2009 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Uppskjuten skattefordran | 154 | 167 |
| Uppskjuten skatteskuld | -1 706 | -1 504 |
| Summa | -1 552 | -1 337 |

| Uppskjutna skattefordringar och -skulder | 2010 | 2009 |
|--|---------------|---------------|
| Förvaltningsfastigheter | -1 307 | -1 146 |
| Finansiella anläggningstillgångar | -23 | 0 |
| Periodiseringsfond | -139 | -128 |
| Överavskrivningar | -83 | -63 |
| Summa | -1 552 | -1 337 |

Ingen uppskjuten skatt har redovisats mot eget kapital.

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas enligt verkligt värdemetod (IAS 40)

| 2010 | Förvärv (+) /Avyttringar (-) fastigheter | Fastigheter ägda hela året | Totalt 2010 |
|--|--|----------------------------|---------------|
| Ingående verkligt värde | - | 15 242 | 15 242 |
| Investeringar avseende tillkommande utgifter efter förvärv | - | 566 | 566 |
| Aktiverade ränteutgifter | - | 6 | 6 |
| Förvärv (+) | 280 | - | 280 |
| Avyttringar (-) | 0 | - | 0 |
| Orealiserade värdeförändringar | - | 77 | 77 |
| Utgående verkligt värde | 280 | 15 891 | 16 171 |

| 2009 | Förvärv (+) /Avyttringar (-) fastigheter | Fastigheter ägda hela året | Totalt 2009 |
|--|--|----------------------------|---------------|
| Ingående verkligt värde | - | 12 530 | 12 530 |
| Investeringar avseende tillkommande utgifter efter förvärv | - | 1 972 | 1 972 |
| Förvärv (+) | 1 185 | - | 1 185 |
| Avyttringar (-) | -6 | - | -6 |
| Orealiserade värdeförändringar | - | -439 | -439 |
| Utgående verkligt värde | 1 179 | 14 063 | 15 242 |

| Taxeringsvärde för som förvaltningsfastigheter redovisade fastigheter | 2010 | 2009 |
|---|--------------|--------------|
| Byggnader | 1 680 | 1 664 |
| Mark | 645 | 450 |
| Summa | 2 325 | 2 114 |

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 48 objekt, motsvarande 84 % av det totala värdet.

Den externa värderingen sker halvårsvis enligt ett rullande schema. Skillnaden mellan den externa och interna värderingen uppgår till mindre än 5 procent. Aktuellt direktavkastningskrav används främst vid beräkandet av restvärdet, d v s fastighetens bedömda marknadsvärde i slutet av kalkylperioden. Kalkylerna har beräknats på nominell basis varvid inflationen bedömts till 2,0 % per år förutom år 2011 där inflationen bedömts till 1,0 %.

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 beräkningen av avkastningsvärdet. Med hänsyn till de säkra hyresintäkterna och den förbättrade möjligheten till belåning som detta medför, bedöms kalkylräntan under kontraktperioden till 5,75 % för alla fastigheter utom en (Rådhuset) där kalkylräntan är 5,50 % p.g.a kallhyra. År 2010 låg kalkylräntan mellan 5,25 och 5,50 %. Den lägre nivån avser uthyrningar där hyresgästen själv bekostar fastighetsdriften. Direktavkastningskravet ligger mellan 6,00 och 11,50 % 2010 beroende på var fastigheterna är belägna.

År 2009 låg direktavkastningskravet mellan 5,75 och 12,25 %. De i kassaflödesanalyserna använda drift- och underhållkostnadsnivåerna 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. Kalkylperiodens längd har bestämts av objektets befintliga kontraktstider och varierar mellan 5 och 25 år. 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.



Not 13 Materiella anläggningstillgångar

| | 2010 | 2009 |
|---|-----------|-----------|
| Maskiner och inventarier | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 21 | 20 |
| Inköp | 1 | 1 |
| Försäljningar och utrangeringar | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 22 | 21 |
| Ingående avskrivningar | 17 | 15 |
| Försäljningar och utrangeringar | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 1 | 2 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | 18 | 17 |
| Utgående planenligt restvärde | 4 | 4 |

Not 14 Finansiella placeringar

| | 2010 | 2009 |
|---|------------|------------|
| Långfristiga placeringar | | |
| Bostadsrätt | 0 | 0 |
| Räntevalutaderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen | 145 | 106 |
| Elderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen | 3 | 5 |
| Summa | 148 | 111 |

Kortfristiga placeringar

| | | |
|---|-----------|----------|
| Räntevalutaderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen | 0 | 0 |
| Elderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen | 13 | 3 |
| Summa | 13 | 3 |

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2010 | 2009 |
|------------------------------|----------|----------|
| Förutbetalda kostnadshyror | 1 | 1 |
| Förutbetalda energikostnader | 1 | 1 |
| Övriga interimfordringar | 3 | 7 |
| Summa | 5 | 9 |

Not 16 Övriga fordringar

| | 2010 | 2009 |
|---------------------------|------------|------------|
| Avräkning externa uppdrag | - | 0 |
| Fordran sålda fastigheter | 145 | 153 |
| Övriga fordringar | 4 | 223 |
| Summa | 149 | 376 |

Not 17 Likvida medel

| | 2010 | 2009 |
|---------------------|------------|-----------|
| Kassa | 0 | 0 |
| Banktillgodohavande | 133 | 60 |
| Summa | 133 | 60 |



Not 18 Räntebärande skulder

| | | |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Långfristiga skulder | 2010 | 2009 |
| Lån | 5 755 | 6 267 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Lån | 3 266 | 2 751 |
| Summa | 9 021 | 9 018 |

Av koncernens resp. moderbolagets långfristiga låneskulder avser 1 674 (1 697) Mkr förfallotidpunkter senare än fem år från balansdagen.

| | | | | | | |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| Upplåningen fördelar sig på följande sätt, Mkr | 2010 | | | 2009 | | |
| Kategori, Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Redovisat värde | Nominellt belopp | Verkligt* värde | Redovisat värde | Nominellt belopp | Verkligt* värde |
| Företagscertifikat | 1 946 | 1 950 | 1 943 | 1 699 | 1 700 | 1 699 |
| Obligationer i fast ränta | 4 364 | 4 360 | 4 483 | 5 018 | 5 010 | 5 237 |
| Obligationer i rörlig ränta | 1 390 | 1 390 | 1 398 | 990 | 990 | 999 |
| Realränteobligationer | 636 | 590 | 625 | 626 | 590 | 580 |
| Obligationer i utländsk valuta | 685 | 685 | 788 | 685 | 685 | 695 |
| Summa | 9 021 | 8 975 | 9 237 | 9 018 | 8 975 | 9 210 |

Obligationer i utländsk valuta omsvappas till svenska kronor och redovisas till upplupet anskaffningsvärde med den kurs som gäller på likviddagen. Då derivaten matchar obligationerna är valutaeffekten neutraliserad. Marknadsvärdet på obligationer i utländsk valuta är omräknat till balansdagens kurs.

* Verkligt värde är värderat genom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta på balansdagen för respektive löptid.

Förfallostruktur lån, Mkr

| | | | |
|--------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| År | Redovisat belopp | Nominellt belopp | Verkligt värde |
| 2011 | 3 265 | 3 270 | 3 270 |
| 2012 | 1 265 | 1 250 | 1 285 |
| 2013 | 1 398 | 1 398 | 1 482 |
| 2014 | 967 | 960 | 998 |
| 2015 | 452 | 400 | 452 |
| 2016 | 607 | 607 | 654 |
| 2017 | 399 | 400 | 405 |
| 2018 | 200 | 200 | 210 |
| 2020 | 200 | 200 | 204 |
| 2024 | 100 | 100 | 109 |
| 2038 | 168 | 190 | 168 |
| Summa | 9 021 | 8 975 | 9 237 |

Valutafördelning

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

Nedanstående tabell visar koncernens finansiering i utländsk valuta per balansdagen efter ursprungsvaluta och efter hänsyn till räntevalutaswapavtal.

| | | | | |
|---------------|-------------------------|----------------|----------------------|-------------------------------|
| Valuta | Nominellt belopp | Ränta % | Ränta % i SEK | Nominellt belopp i SEK |
| CHF | 40 000 000 | 2,97 | 1,72 | 236 280 000 |
| CHF | 50 000 000 | 3,00 | 2,67 | 357 000 000 |
| EUR | 10 000 000 | 4,41 | 1,83 | 92 200 000 |
| Summa | | 2,23 | | 685 480 000 |

Väsentliga avtalsvillkor

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

Säkringsredovisning

Ingen säkringsredovisning tillämpas i koncernen.

Not 19 Icke räntebärande skulder

| Långfristiga skulder | 2010 | 2009 |
|---|------------|------------|
| Derivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen | 73 | 114 |
| Deposition enligt CSA-avtal | 69 | - |
| Summa | 142 | 114 |

| Kortfristiga skulder | 2010 | 2009 |
|---|-----------|-----------|
| Förskott kunder | 0 | 0 |
| Derivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen | 2 | 2 |
| Övriga skulder | 69 | 34 |
| Summa | 71 | 36 |

Koncernen har, för att hantera exponeringen för motparsrisker i derivatkontrakt, ingått tilläggsavtal (Credit Support Annex) till ISDA-avtal. Dessa avtal är ömsidiga 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 erhållit 69 Mkr i sådan deposition.

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2010 | 2009 |
|----------------------------|------------|------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 420 | 382 |
| Upplupna energikostnader | 17 | 16 |
| Upplupna räntekostnader | 112 | 120 |
| Upplupna sociala avgifter | 1 | 1 |
| Upplupen semesterlön | 6 | 5 |
| Upplupen löneskatt | 2 | 2 |
| Övriga poster | 21 | 17 |
| Summa | 579 | 543 |

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, refinansieringsrisk, kreditrisk, valutarisk och elprisrisk. Koncernens alla finansiella risker är samlade i moderbolaget och hanteras därifrån. Koncernens finansiella risker utgörs av den finansiella verksamheten i moderbolaget. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har fastställts av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Policyn är utformad så att ägarens avkastningskrav på eget kapital uppnås på säkrast möjliga sätt.

Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat genom marknadsfluktuationer.

Finansråd

Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets ekonomi- och finansavdelning. De strategiska portföljbesluten tas i ett finansråd som träffas kvartalsvis. I finansrådet

ingår Vd, ekonomi- och finanschef, finansförvaltare och vid behov extern expertis. 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. 2005-11-08 höjde S&P ratingen från AA till AA+ med hänvisning till svenska statens fortsatta långsiktiga ägarintention och företagets långsiktiga förmåga att uppnå ägarens avkastningskrav. 2010-12-30 bekräftade S&P ratingklassen AA+. Specialfastigheters rating, AA+, återspeglar bolagets "stand-alone" kreditvärdighet (stand-alone credit profile), om bolaget står på egna ben utan svenska staten som ägare, vilken S&P bedömer till AA-.

Ränterisker

Ränterisk avser resultateffekten som en ränteförändring har på koncernens finansnetto. Risken i portföljen uttrycks som genomsnittlig räntebindningstid. Vid bokslutstillfället var den genomsnittliga räntebindningstiden 4,3 (4,0) år. Hanteringen av företagets räntebindning sker utifrån en normportfölj som ska ha en jämn förfalloprofil avseende räntebindningstid. Räntebindningstiden visar hur snabbt en ränteförändring får genomslag i form av ökade lånekostnader. Valet av räntebindningstid i portföljen beror på bedömning av ränteutveckling och resultatutveckling.

Den 31 december 2010 var portföljens medelränta för lån och derivat 3,54 (3,68) %. För att skydda delar av resultaträkningen, som är inflationsberoende (hyresintäkter och kostnader för drift och underhåll), har realräntelån för 590 Mkr emitterats.

I företagets finanspolicy tillåts användning av derivatinstrument. De främst använda derivatinstrumenten är ränteswappar. Den totala portföljens riskexponering är reglerad genom limiter för räntebindningsintervall. Detta leder till att derivatportföljens totala riskpåverkan har begränsats.

Företaget gör derivataffärer för att på ett kostnadseffektivt sätt hantera hela finansportföljens fördelning av ränteeponering över tiden i s.k. räntebindningsintervall. Derivatportföljen har skapat en omfördelning av ränteeponering från korta löptider till längre, se tabellen "Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning". I volymen kapitalbindning ingår endast lån.

I volymen räntebindning ingår såväl lån som derivatinstrument. Låneskulden är beräknad som en nettoskuld, där hänsyn tagits till eventuella plussaldon och placeringar. För 2012 ingår fordringar i form av reverser motsvarande 169 Mkr. Reverserna ingår som köpeskilling i fastighetsförsäljningar under 2006.



Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning

| År | Räntebindning, Mkr | | Kapitalbindning, Mkr | |
|---------------|--------------------|--------------|----------------------|--------------|
| | 2010-12-31 | 2009-12-31 | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
| 2010 | - | 2 765 | - | 2 840 |
| 2011 | 2 792 | 1 100 | 3 137 | 1 320 |
| 2012 | 1 000 | 831 | 1 250 | 781 |
| 2013 | 881 | 1 050 | 1 229 | 1 248 |
| 2014 | 1 210 | 1 210 | 960 | 860 |
| 2015 | 200 | 200 | 400 | 400 |
| 2016 | 450 | 450 | 607 | 607 |
| 2017 | 600 | - | 400 | - |
| 2018 | 750 | 350 | 200 | 200 |
| 2019 | 50 | 50 | - | - |
| 2020 | 200 | 200 | 200 | 200 |
| 2021 | 50 | 50 | - | - |
| 2023 | 100 | 100 | - | - |
| 2024 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 2038 | 290 | 290 | 190 | 190 |
| Totalt | 8 673 | 8 746 | 8 673 | 8 746 |

På balansdagen fanns garanterade outnyttjade kreditlöften på 4 450 (3 450) Mkr som täcker refinansieringsrisken för de närmaste två åren

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att omsättning av utestående lån inte alls kan genomföras, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Enligt finanspolicyn ska kontanta medel och garanterade krediter alltid vara större än förfallande lånevolymer för de närmaste 9 månaderna. Därtill har avtal tecknats om garanterade kreditlöften om totalt 4 450 Mkr kronor. Inga speciella åtagande finns i kreditlöftena utöver ägarklausul och informationsåtagande. I ett kreditlöfte om totalt 1 000 Mkr finns en klausul om avtalets upphörande om bolagets rating blir BBB+ eller lägre. Under räkneskapsåret har två nya kreditlöften tecknats om totalt 2 000 Mkr där marginalen på utnyttjade lån ur faciliteten ökar om bolagets rating understiger AA-. Förfallen på de finansiella skulderna har spridits över tiden för att begränsa refinansieringsrisken. Kapitalbindningstiden 2010-12-31 var 3,5 (3,6) år, med hänsyn taget till garanterade outnyttjade kreditlöften.

Företagets finansiella nominella skuldbeloppbrutto uppgick vid årsskiftet till 8 975 (8 915) 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. Allt sedan 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 %.

Lånefaciliteter

| | Låneram, Mkr | | Utnyttjat, Mkr | |
|--------------------------|---------------|---------------|----------------|--------------|
| | 2010-12-31 | 2009-12-31 | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
| Garanterade kreditlöften | 4 450 | 3 450 | -133 | -60 |
| Företagscertifikat | 3 000 | 2 000 | 1 950 | 1 700 |
| MTN-program | 10 000 | 10 000 | 6 000 | 6 250 |
| Private Placements | 1 025 | 1 025 | 1 025 | 1 025 |
| Reversfordran | -169 | -169 | -169 | -169 |
| Total | 18 306 | 16 306 | 8 673 | 8 746 |

Likviditetsrisk, Mkr

| | Lån | Derivat | Leverantörsskulder |
|--------------------------|--------------|-----------|--------------------|
| Mindre än 3 månader | 88 | 9 | 106 |
| Mellan 3 till 12 månader | 177 | 52 | - |
| Mellan 1 till 5 år | 1 476 | - | - |
| Summa | 1 741 | 61 | 106 |

Ovanstående visar avtalade odiskonterade kassaflöden. Där den framtida rörliga räntan är okänd, har räntan beräknas med hjälp av implicita forwardräntor. För beräkningen över 1 år ingår derivat i låneräntorna. Hyresintäkterna används för att möta de framtida åtagande som presenteras i tabellen ovan. Kreditrisken avseende hyresintäkterna bedöms vara låg.

Kreditrisk och motpartsrisiker i finansiell verksamhet

Med finansiell kreditrisk avses främst motpartsrisiker 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 161 Mkr per 2010-12-31, detta motsvarar företagets sammanlagda fordran på realiserade derivat med positiva värden.

I nedanstående tabell framgår exponeringen för motpartsrisiker fördelade på olika ratingkategorier.

| Institut med lång rating | Fordran | Skuld | Erhållna säkerheter | Netto exponering |
|--------------------------|------------|-----------|---------------------|------------------|
| AA- | 52 | 65 | - | -13 |
| A+ | 67 | 0 | 69 | -2 |
| A | 26 | 10 | - | 16 |
| Elderivat | 16 | - | 0 | 16 |
| Summa | 161 | 75 | 69 | 17 |

Erhållna säkerheter är i form av deposition av likvida medel. Kreditrisken i den löpande affärsverksamheten begränsas genom förskotts fakturering av hyror, långa hyresavtal och genom att hyresgästerna har stark knytning till svenska staten. I samband med fastighetsförsäljningar under 2006 skedde betalning i form av utfärdande av reverser, se posten "Reversfordran" i tabellen "Lånefaciliteter".



Finansiella poster som förfallit till betalning vid bokslutstillfället, Mkr

| | |
|--|----|
| Finansiella tillgångar | 54 |
| Finansiella skulder | 0 |
| Ingen nedskrivning har skett per balansdagen då förlustrisken bedöms uppgå till 0 Mkr. | |

Valutarisk

Med valutarisk avses resultateffekten som en bestående växelkursförändring har på koncernens resultat- och balansräkning. Upplåning i utländsk valuta får ske. Eftersom koncernens verksamhet uteslutande är denominerad i svenska kronor medför detta att all valutarisk i samband med finansiering i utländsk valuta ska elimineras. Detta har gjorts med valutaränteswapavtal.

Då finansiella elderivat ingås uppstår valutaexponering. Enligt finanspolicyn får företaget inte ha någon valutarisk. Väsentliga valutaflöden ska kurssäkras.

Valutafördelning på lån och derivatinstrument, Mkr

| Ursprunglig valuta, EUR | Lån | Derivat | Summa |
|-------------------------|------|---------|-------|
| | 92,2 | -92,2 | 0 |

I tabellen visas nominella belopp (SEK) per affärsdag.

| Ursprunglig valuta, CHF | Lån | Derivat | Summa |
|-------------------------|-------|---------|-------|
| | 593,3 | -593,3 | 0 |

I tabellen visas nominella belopp (SEK) per affärsdag.

Elprisrisk

Med elprisrisk avses risken för att svängningar i det framtida elpriset ska påverka företagets driftskostnader negativt. Som en följd av detta har företaget fastställt en elprispolicy med en långsiktig pris-säkringsstrategi, 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.

Säkrad andel av kommande elförbrukning

| År | (GWh) | minigräns | maxigräns | andel |
|------|-------|-----------|-----------|-------|
| 2011 | 89 | 75% | 100% | 78% |
| 2012 | 89 | 40% | 100% | 49% |
| 2013 | 89 | 20% | 100% | 24% |
| 2014 | 89 | 0% | 100% | 10% |

Förfallostruktur för elderivat

| År | GWh | Marknadsvärde Mkr |
|--------------|-----|-------------------|
| 2011 | 70 | 13 |
| 2012 | 44 | 3 |
| 2013 | 22 | 0 |
| 2014 | 9 | 0 |
| Summa | | 16 |

Derivatinstrument

Specialfastigheter använder derivat för att hantera ränterisk och därmed uppnå önskad räntebindningsstruktur samt för att hantera valutarisk och säkra lån upptagna i utländsk valuta. Över tiden kan det uppstå värdeförändringar i derivatportföljen på grund av förändringar av marknadsräntan och valutakursen. Dessa orealiserade värdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Elderivat värderas till verkligt värde och redovisas över resultaträkningen. Kostnaden för elförbrukning redovisas löpande i resultaträkningen. Finansiella räntederivat värderas till verkligt värde enligt vad stängningsräntan är på räntemarknaden per balansdagen.

Derivatportföljens marknadsvärde, Mkr

| | Nominellt värde | Positivt värde | Negativt värde |
|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
| Räntevalutaswap | 685 | 103 | 1 |
| Ränteswap | 2 200 | 42 | 74 |
| Eltermin | - | 16 | - |
| Totalt | 2 885 | 161 | 75 |

Derivatportföljens förfallostruktur, räntederivat.

| År | Nominellt, Mkr | | Verkligt värde, Mkr | |
|---------------|----------------|------------|---------------------|------------|
| | 2010-12-31 | 2009-12-31 | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
| 2010 | - | -914 | - | 1,3 |
| 2011 | -1 415 | 100 | 2,2 | 7,9 |
| 2012 | 50 | 50 | 1,4 | 3,0 |
| 2013 | 322 | 321 | -33,9 | -28,9 |
| 2014 | 350 | 350 | 22,0 | 30,5 |
| 2015 | -200 | -200 | -9,4 | -12,4 |
| 2016 | -157 | -157 | -23,4 | 17,7 |
| 2017 | 200 | - | -2,4 | - |
| 2018 | 550 | 150 | -20,1 | 0,2 |
| 2019 | 50 | 50 | -1,0 | -1,3 |
| 2021 | 50 | 50 | -1,9 | -2,6 |
| 2023 | 100 | 100 | 2,0 | 0,1 |
| 2038 | 100 | 100 | -5,6 | -9,0 |
| Totalt | 0 | 0 | -70,1 | 6,5 |

Känslighetsanalys

| | Förändring resultaträkning | Förändring på eget kapital |
|---|-------------------------------|--------------------------------|
| Finansnetto förändring om Marknadsräntan ökar med 1 % årskostnadsförändring | Resultatet minskar med 10 Mkr | Eget kapital minskar med 7 Mkr |
| Värdeförändring för finansiella derivat om marknadsräntan ökar med 1 % | Resultatet ökar med 135 Mkr | Eget kapital ökar med 99 Mkr |
| Valutarisken är säkrad genom valutaswappar | Ingen förändring | Ingen förändring |
| Elprisrisk, ökad eller minskad elpris vidarefaktureras till hyresgäst | Ingen förändring | Ingen förändring |

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 nedanstående tabell beskrivs hur verkligt värde har bestämts för bolagets finansiella instrument.

| Finansiella instrument värderade till verkligt värde | Priser noterade på en aktiv till marknad (nivå 1) | Värdering baserad på observerbara data (nivå 2) | Värdering baserad på annat än observerbara data (nivå 3) | Summa |
|--|---|---|--|-----------|
| Ränteswap | - | 70 | - | 70 |
| Elterminer | 16 | - | - | 16 |
| Netto | 16 | 70 | - | 86 |

Redovisat värde per kategori, 2010-12-31

| | Redovisat värde | Verkligt värde |
|---|-----------------|----------------|
| 1. Finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde över resultaträkning | 161 | 161 |
| 2. Lånefordringar och kundfordringar | 75 | 75 |
| 3. Finansiella skulder som värderas till verkligt värde över resultaträkning | 75 | 75 |
| 4. Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | 9 021 | 9 237 |



Not 22 Närstående

| Transaktioner med närstående | Koncernen IFRS | Koncernen IFRS | Moderbolaget ÅRL | Moderbolaget ÅRL |
|----------------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 |
| Intäkter inom koncern | - | - | 1 | 127 |
| Kostnader inom koncern | - | - | - | - |
| Kortfristig fordran inom koncern | - | - | 1 | 150 |
| Långfristig fordran inom koncern | - | - | 340 | 8 918 |
| 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 dotterföretag, se not 16 sidan 108, Noter 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 88, Noter koncern.

Not 23 Händelser efter balansdagen

Styrelsen har beslutat föreslå årsstämman att fatta beslut om återbetalning till aktieägaren med 77 385 tkr genom minskning av aktiekapitalet. Minskningen ska föregås av en fondemission på samma belopp, varför bolagets aktiekapital förblir intakt.

Moderbolaget

Resultaträkning för moderbolaget

| Mkr | Not | 2010 | 2009 |
|--|-------------|--------------|------------|
| Hysesintäkter | | 1 553 | - |
| Övriga intäkter | 2 | 133 | 127 |
| Nettoomsättning | | 1 686 | 127 |
| Driftkostnader | 3 | -949 | -67 |
| Bruttoresultat | | 737 | 60 |
| Central administration | 4, 5 | -53 | -60 |
| Resultat fastighetsförsäljningar | 6 | 26 | - |
| Rörelseresultat | 7, 8 | 710 | - |
| Resultat från finansiella investeringar | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 175 | 656 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -418 | -359 |
| Resultat efter finansiella poster | | 467 | 297 |
| Bokslutsdispositioner | 10 | -114 | 1 |
| Skatt på årets resultat | 11 | -95 | -13 |
| Årets resultat | 12 | 258 | 285 |

Rapport över totalresultat

Mkr

| | | |
|--|------------|------------|
| Årets resultat | 258 | 285 |
| Övrigt totalresultat | | |
| Säkringsreserv | - | -7 |
| Skatt hänförlig till säkringsreserv | - | - |
| Summa övrigt totalresultat, netto efter skatt | 258 | 278 |
| Årets totalresultat | 258 | 278 |

Moderbolaget

Balansräkning för moderbolaget

| Mkr | Not | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|--|-----------|---------------|---------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader, byggnadsinventarier, mark, markanläggningar, markinventarier* | 13 | 10 090 | - |
| Maskiner och inventarier | 14 | 4 | 4 |
| Pågående nyanläggningar | 15 | 132 | - |
| Finansiella anläggningstillgångar | 11, 16 | 709 | 9 932 |
| Summa anläggningstillgångar | | 10 935 | 9 936 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Skattefordran | | 39 | 9 |
| Kundfordringar | | 75 | - |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 | 6 | 2 |
| Kortfristiga fordringar | 18 | 149 | 150 |
| Kortfristiga placeringar | 19 | 13 | 4 |
| Kassa och bank | 20 | 133 | 59 |
| Summa omsättningstillgångar | | 415 | 224 |
| Summa tillgångar | | 11 350 | 10 160 |
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital (2 000 000 aktier) | | 200 | 200 |
| Uppskrivningsfond* | | 77 | - |
| Reservfond | | 42 | 42 |
| | | 319 | 242 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst | | 6 | 339 |
| Årets resultat | | 258 | 285 |
| | | 264 | 624 |
| Summa eget kapital | | 583 | 866 |
| Obeskattade reserver | 21 | 849 | 13 |
| Skulder | | | |
| Räntebärande skulder | | | |
| Låneskulder | 22 | 9 021 | 9 018 |
| Icke räntebärande skulder | | | |
| Övriga skulder | 23 | 318 | 131 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 24 | 579 | 132 |
| Summa skulder | | 9 918 | 9 281 |
| Summa eget kapital och skulder | | 11 350 | 10 160 |
| Ställda säkerheter | | inga | inga |
| Ansvarsförbindelser | | inga | inga |

*Uppskrivning av fastighet har skett med 105 Mkr den 15 december 2010, avsättning för uppskjuten skatt har skett med 28 Mkr samt avsättning till uppskrivningsfond med 77 Mkr.

Moderbolaget

Förändringar av eget kapital

Mkr

| År 2009 | Bundet eget kapital | | Fritt eget kapital | | Totalt eget kapital |
|--|---------------------|------------|----------------------------|---------------------------|---------------------|
| | Aktiekapital | Reservfond | Fond för verkligt värde | Balanserade vinstmedel | |
| Moderbolaget | | | Säkringsreserv | | |
| Ingående balans 1 januari 2009 | 200 | 42 | 7 | 583 | 832 |
| Totalresultat | | | | | |
| Erhållna koncernbidrag | - | - | - | 91 | 91 |
| Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital | - | - | - | -25 | -25 |
| Årets resultat | - | - | - | 285 | 285 |
| Övrigt totalresultat | | | | | |
| Kassaflödessäkringar upplösta mot resultaträkningen | - | - | -7 | - | -7 |
| Summa totalresultat | 200 | 42 | - | 934 | 1 176 |
| Transaktioner med aktieägare | | | | | |
| Utdelning | - | - | - | -310 | -310 |
| Summa transaktioner med aktieägare | - | - | - | -310 | -310 |
| Utgående balans 31 december 2009 | 200 | 42 | - | 624 | 866 |

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

| År 2010 | Bundet eget kapital | | Fritt eget kapital | | Totalt eget kapital |
|--|---------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|---------------------|
| | Aktiekapital | Uppskrivningsfond | Reservfond | Balanserade vinstmedel | |
| Moderbolaget | | | | | |
| Ingående balans 1 januari 2010 | 200 | - | 42 | 624 | 866 |
| Totalresultat | | | | | |
| Uppskrivningsfond | - | 105 | - | - | 77 |
| Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital | - | -28 | - | - | - |
| Fusionsdifferens | - | - | - | -308 | -308 |
| Årets resultat | - | - | - | 258 | 258 |
| Övrigt totalresultat | | | | | |
| Summa totalresultat | 200 | 77 | 42 | 574 | 893 |
| Transaktioner med aktieägare | | | | | |
| Utdelning | - | - | - | -310 | -310 |
| Summa transaktioner med aktieägare | - | - | - | -310 | -310 |
| Utgående balans 31 december 2010 | 200 | 77 | 42 | 264 | 583 |

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

Moderbolaget

Kassaflödesanalys

| | Not | 2010 | 2009 |
|---|-----------|---------------|---------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat före skatt | | 467 | 297 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet: | | | |
| Avskrivningar | | 396 | 2 |
| Värdetförändring finansiella placeringar | | -88 | -26 |
| Resultat från försäljning av anläggningstillgångar | | -26 | - |
| Fusion | | -1 915 | - |
| | | -1 166 | 273 |
| Betald inkomstskatt | | -66 | 10 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | -1 232 | 283 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital: | | | |
| Förändring av fordringar | | 339 | -2 |
| Förändring av övriga kortfristiga skulder | | -49 | 14 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | - 942 | 295 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -1 | -1 |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar | | 56 | 0 |
| Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar | | 1 197 | -2 228 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | 1 252 | -2 229 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | 9 214 | 5 968 |
| Amortering av lån | | -9 140 | -3 762 |
| Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare | | -310 | -310 |
| Erhållna koncernbidrag | | - | 91 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -236 | 1 987 |
| Årets kassaflöde | | 74 | 53 |
| Likvida medel vid årets början | | 59 | 6 |
| Likvida medel vid årets slut | 16 | 133 | 59 |

Noter – Moderbolaget

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendation RFR 2 Redovisning för juridisk person. Även av Rådet för finansiell rapportering utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall 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

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2010 har inneburit ändrade uppställningsformer för moderföretaget. Moderföretagets intäkter och kostnader som tidigare redovisades mot eget kapital och som inte avsåg transaktioner med ägarna presenteras nu i en rapport över totalresultat direkt efter moderföretagets resultaträkning. I moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital presenteras poster i totalresultatet skilt från transaktioner med ägarna.

Förändringar i RFR 2 har inte haft någon väsentlig effekt på moderföretagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärsrelaterade kostnader för dotterföretag, som konstnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterföretag. Som intäkt redovisas endast erhållna utdelningar under förutsättning att dessa härrör från vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger dessa intjänande vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde.

Fusion

Den 8 oktober 2010 erhöi vi Bolagsverkets godkännande av fusionen av våra fem dotterbolag Kriminalvårdsfastigheter Sverige AB, Försvarsfastigheter Sverige AB, Fastighetsbolaget Räddningsskolor Sverige AB, Fastighetsbolaget Specialskolor Sverige AB och Polis-

fastigheter Sverige AB till moderbolaget Specialfastigheter Sverige AB. Vid fusionstillfället hade ovanstående dotterbolag följande värden (Mkr) som fusionerades in i moderbolaget Specialfastigheter

| | Försvarsfastigheter | Räddningsskolor | Specialskolor | Polisfastigheter | Kriminalvården | Totalt |
|----------------------|---------------------|-----------------|---------------|------------------|----------------|--------|
| Bolag | | | | | | |
| Nettoomsättning | 157 | 35 | 47 | 299 | 717 | 1 255 |
| Rörelseresultat | 93 | 6 | 15 | 162 | 282 | 558 |
| Tillgångar | 1 895 | 112 | 247 | 3 930 | 4 778 | 10 962 |
| Obeskattade reserver | 143 | 10 | 30 | 75 | 417 | 675 |
| Långfristiga skulder | 1 495 | 70 | 176 | 3 250 | 3 572 | 8 563 |
| Kortfristiga skulder | 114 | 21 | 27 | 199 | 398 | 759 |

Fusionen har redovisats i enlighet med Bokföringsnämndens rekommendation BFNR 1999:1 Fusion av helägt aktiebolag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar 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

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.

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

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med uttalandet från Rådet för finansiell rapportering (UFR 2). Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas enligt ekonomisk innebörd. Det innebär att koncernbidrag som lämnats och erhållits i syfte att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess aktuella skatteeffekt.

Koncernbidrag som är att jämställa med en utdelning redovisas som en utdelning. Det innebär att erhållet koncernbidrag och dess aktuella skatteeffekt redovisas över resultaträkningen. Lämnat koncernbidrag och dess aktuella skatteeffekt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel. Koncernbidrag som är att jämställa med aktieägartillskott redovisas, med beaktande av aktuell skatteeffekt, hos mottagaren direkt mot balanserade vinstmedel. Givaren redovisar koncernbidraget och dess aktuella skatteeffekt som investering i andelar i koncernföretag, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Finansiell riskhantering

För ytterligare information se not 10, 14, 18, 19 och 21 i Koncernen.

Not 2 Övriga intäkter

Moderbolag

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

Not 3 Driftkostnader

| | 2010 | 2009 |
|--|------------|-----------|
| Energi, bränsle och vatten | 172 | |
| Fastighetsdrift personalkostnader | 48 | 47 |
| Fastighetsdrift, övriga kostnader | 89 | 19 |
| Fastighetsskatt | 23 | |
| Underhåll | 223 | |
| Avskrivningar fastigheter | 394 | - |
| Avskrivningar maskiner och inventarier | 0 | 1 |
| Summa | 949 | 67 |

Not 4 Administration

| | 2010 | 2009 |
|---|-----------|-----------|
| Personalkostnader | 30 | 30 |
| Avskrivningar maskiner och inventarier | 1 | 1 |
| Övriga kostnader (tekn.utredn, konsultarvoden, övrigt) | 22 | 29 |
| Summa | 53 | 60 |

Not 5 Ersättning till revisorer

Se not 5, sidan 87, Noter koncernen

Not 6 Resultat fastighetsförsäljningar

| | 2010 | 2009 |
|---|-----------|----------|
| Försäljningsintäkter, sålda fastigheter | 56 | - |
| Bokfört värde, sålda fastigheter | -30 | - |
| Försäljningskostnader | 0 | - |
| Summa | 26 | - |

Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Se not 7, sidan 88, Noter koncernen

Not 8 Avskrivningar

| | 2010 | 2009 |
|---|------------|----------|
| Byggnader | 394 | - |
| Maskiner och inventarier - Administration | 1 | 1 |
| Maskiner och inventarier - Drift | 0 | 1 |
| Summa avskrivningar | 395 | 2 |

Not 9 Finansnetto

| | 2010 | 2009 |
|---|------------|------------|
| Utdelning från dotterbolag | - | 260 |
| Ränteintäkter, koncernbolag | - | 316 |
| Övriga ränteintäkter | 1 | 1 |
| Värdeförändringar vid omvärdering av finansiella derivat | 174 | 79 |
| Finansiella intäkter | 175 | 656 |
| Övriga räntekostnader | 329 | 301 |
| Övriga finansiella kostnader | 9 | 6 |
| Aktivering av ränta pågående projekt | -6 | - |
| Värdeförändringar vid omvärdering av finansiella derivat | 86 | 52 |
| Finansiella kostnader | 418 | 359 |
| Finansnetto | 243 | 297 |

Not 10 Bokslutsdispositioner

| | 2010 | 2009 |
|--|------------|-----------|
| Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan: | | |
| Maskiner och inventarier | 72 | -1 |
| Avsättning till periodiseringsfond | 105 | 0 |
| Återföring av periodiseringsfond | -63 | 0 |
| Summa | 114 | -1 |

Not 11 Skatter

| Redovisad i resultaträkningen | 2010 | 2009 |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| Aktuell skattekostnad | 82 | - |
| Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt | 13 | 13 |
| Totalt redovisad skatt | 95 | 13 |

| Avstämning av effektiv skatt | 2010 | 2009 |
|---|-----------|-----------|
| Redovisat resultat före skatt | 353 | 298 |
| Svensk inkomstskattesats 26,3% | 92 | 78 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 0 | -68 |
| Icke avdragsgilla kostnader | 0 | 0 |
| Schablonränta periodiseringsfond | 3 | 0 |
| Justering av tidigare års skattekostnad | - | 3 |
| Summa | 95 | 13 |

| Redovisad i balansräkningen | 2010 | 2009 |
|-----------------------------|------------|----------|
| Fordringar | | |
| Uppskjuten skattefordran | 126 | 0 |
| Aktuell skattefordran | 39 | 9 |
| Summa | 165 | 9 |

| Skulder | 2010 | 2009 |
|------------------------|----------|----------|
| Uppskjuten skatteskuld | - | - |
| Aktuell skatt | - | - |
| Summa | - | - |

| Uppskjutna skattefordringar och -skulder | 2010 | 2009 |
|--|------------|----------|
| Finansiella anläggningstillgångar | -23 | 0 |
| Fastighetsavskrivningar | 177 | - |
| Uppskrivningsfond | -28 | - |
| Summa | 126 | 0 |

Uppskjuten skatt avseende uppskrivningsfond har redovisats mot eget kapital.

Not 12 Utdelning

Utdelningen som utbetalades till aktieägaren i juni 2010 uppgick till 310 000 000 kronor (310 000 000 kronor). Utdelningen per aktie uppgick till 155 kronor (155 kronor). Avseende årets utdelning föreslår styrelsen att en utdelning på 131 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 262 615 000 kronor.

Not 13 Byggnader, byggnadsinventarier, mark, markanläggningar, markinventarier

| Byggnader | 2010 | 2009 |
|--|--------|------|
| Ingående anskaffningsvärde överfört genom fusion | 10 474 | - |
| Färdigställda projekt | 562 | - |
| Försäljningar och utrangeringar | -74 | - |

| | | |
|---|---------------|----------|
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 10 962 | - |
|---|---------------|----------|

| | | |
|--|-------|---|
| Ingående avskrivningar överfört genom fusion | 2 569 | - |
| Försäljningar och utrangeringar | -56 | - |
| Årets avskrivningar | 317 | - |

| | | |
|--|--------------|----------|
| Utgående ackumulerade avskrivningar | 2 830 | - |
|--|--------------|----------|

| | | |
|---|-----|---|
| Ingående uppskrivningar överfört genom fusion | - | - |
| Årets uppskrivningar | 105 | - |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp | 0 | - |

| | | |
|---|------------|----------|
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 105 | - |
|---|------------|----------|

| | | |
|---|----|---|
| Ingående nedskrivningar överfört genom fusion | 84 | - |
| Försäljningar och utrangeringar | -2 | - |

| | | |
|---|-----------|----------|
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | 82 | - |
|---|-----------|----------|

| | | |
|--------------------------------------|--------------|----------|
| Utgående planenligt restvärde | 8 155 | - |
|--------------------------------------|--------------|----------|

| | | |
|--|--------------|----------|
| Taxeringsvärden fastigheter i Sverige | 1 680 | - |
|--|--------------|----------|

| Byggnadsinventarier | 2010 | 2009 |
|--|------|------|
| Ingående anskaffningsvärde överfört genom fusion | 801 | - |
| Inköp | 0 | - |
| Färdigställda projekt | 62 | - |
| Försäljningar och utrangeringar | -4 | - |

| | | |
|---|------------|----------|
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 859 | - |
|---|------------|----------|

| | | |
|---|-----|---|
| Ingående avskrivningar över genom fusion. | 407 | - |
| Försäljningar och utrangeringar | -4 | - |
| Årets avskrivningar | 51 | - |

| | | |
|--|------------|----------|
| Utgående ackumulerade avskrivningar | 454 | - |
|--|------------|----------|

| | | |
|--------------------------------------|------------|----------|
| Utgående planenligt restvärde | 405 | - |
|--------------------------------------|------------|----------|

| Mark | 2010 | 2009 |
|--|-------|------|
| Ingående anskaffningsvärde överfört genom fusion | 1 119 | - |
| Försäljningar och utrangeringar | -14 | - |

| | | |
|---|--------------|----------|
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 105 | - |
|---|--------------|----------|

| | | |
|--------------------------------------|--------------|----------|
| Utgående planenligt restvärde | 1 105 | - |
|--------------------------------------|--------------|----------|

| | | |
|--|------------|----------|
| Taxeringsvärden fastigheter i Sverige | 645 | - |
|--|------------|----------|

| Markanläggningar | 2010 | 2009 |
|---|-------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärde | | |
| överfört genom fusion | 240 | - |
| Färdigställda projekt | 11 | - |
| Försäljningar och utrangeringar | 0 | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 251 | - |
| Ingående avskrivningar överfört genom fusion | 42 | - |
| Försäljningar och utrangeringar | 0 | - |
| Årets avskrivningar | 12 | - |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | 54 | - |
| Utgående planenligt restvärde | 197 | - |

| Markinventarier | 2010 | 2009 |
|--|-------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärde överfört genom fusion | 263 | - |
| Färdigställda projekt | 13 | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 276 | - |
| Ingående avskrivningar överfört genom fusion | 34 | - |
| Årets avskrivningar | 14 | - |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | 48 | - |
| Utgående planenligt restvärde | 228 | - |

| Totalt | 2010 | 2009 |
|---|---------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärde överfört genom fusion | 11 977 | - |
| Fusion, övervärde byggnad, mark | 920 | - |
| Inköp | 0 | - |
| Färdigställda projekt | 648 | - |
| Försäljningar och utrangeringar | -92 | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 13 453 | - |
| Ingående avskrivningar överfört genom fusion | 3 052 | - |
| Försäljningar och utrangeringar | -60 | - |
| Årets avskrivningar | 394 | - |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | 3 386 | - |
| Årets uppskrivningar | 105 | - |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp | 0 | - |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 105 | - |
| Ingående nedskrivningar | 84 | - |
| Försäljningar och utrangeringar | -2 | - |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | 82 | - |
| Utgående planenligt restvärde | 10 090 | - |
| Taxeringsvärden fastigheter i Sverige | 2 325 | - |

Not 14 Maskiner och inventarier

| | 2010 | 2009 |
|---|-------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 21 | 20 |
| Inköp | 1 | 1 |
| Försäljningar och utrangeringar | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 22 | 21 |
| Ingående avskrivningar | 17 | 15 |
| Försäljningar och utrangeringar | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 1 | 2 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | 18 | 17 |
| Utgående planenligt restvärde | 4 | 4 |

Not 15 Pågående nyanläggningar

| | 2010 | 2009 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Ingående balans överförd genom fusion | 501 | - |
| Årets nedlagda kostnader | 279 | - |
| Färdigställda projekt | -648 | - |
| Utgående balans | 132 | - |

Not 16 Finansiella anläggningstillgångar

| | 2010 | 2009 |
|---|------------|--------------|
| Bostadsrätt | 0 | 0 |
| Aktier i dotterbolag | 94 | 902 |
| Fordringar hos dotterbolag | 341 | 8 919 |
| Derivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen | 148 | 111 |
| Uppskjuten skattefordran | 126 | 0 |
| Summa | 709 | 9 932 |

Aktier i dotterbolag 2010

| Namn | Kapitalandel | Rösträttsandel | Antal aktier | Redovisat värde Tkr |
|--|--------------|----------------|--------------|---------------------|
| Lagallén Fastighets AB | 100% | 100% | 1 000 | 93 912 |
| Eldslundfastigheter Sverige AB | 100% | 100% | 1 000 | 100 |
| Specialfastigheter Stångby AB | 100% | 100% | 500 | 50 |
| Specialfastigheter Rystadstuna AB | 100% | 100% | 500 | 50 |
| Specialfastigheter Karlskrona AB | 100% | 100% | 500 | 50 |
| AB Grundstenen 133251 (bolaget vilande) | 100% | 100% | 500 | 50 |
| AB Grundstenen 133253 | 100% | 100% | 500 | 50 |
| AB Grundstenen 133254 (bolaget vilande) | 100% | 100% | 500 | 50 |
| Redovisat värde aktier i dotterbolag 2010 | | | | 94 312 |

| Namn | Kapitalandel | Rösträttsandel | Antal aktier | Redovisat värde Tkr |
|--|--------------|----------------|--------------|---------------------|
| Kriminalvårdsfastigheter Sverige AB | 100% | 100% | 200 000 | 240 000 |
| Försvarsfastigheter Sverige AB | 100% | 100% | 10 000 | 105 000 |
| Fastighetsbolaget Räddningsskolor Sverige AB | 100% | 100% | 10 000 | 98 000 |
| Fastighetsbolaget Specialskolor Sverige AB | 100% | 100% | 10 000 | 62 000 |
| Polisfastigheter Sverige AB | 100% | 100% | 1 000 | 397 000 |
| Redovisat värde aktier i dotterbolag 2009 | | | | 902 000 |

Uppgifter om organisationsnummer och säte

Dotterbolag

| Dotterbolag | Org nr | Säte |
|---|-------------|-----------|
| Lagallén Fastighets AB | 556757-1863 | Linköping |
| Eldslundfastigheter Sverige AB | 556750-2165 | Linköping |
| Specialfastigheter Stångby AB | 556831-8413 | Linköping |
| Specialfastigheter Rystadstuna AB | 556831-8439 | Linköping |
| Specialfastigheter Karlskrona AB | 556832-2332 | Linköping |
| AB Grundstenen 133251 (bolaget vilande) | 556832-2290 | Linköping |
| AB Grundstenen 133253 | 556832-2324 | Linköping |
| AB Grundstenen 133254 (bolaget vilande) | 556832-2316 | Linköping |

Dotterbolag fusionerade med moderbolaget

Specialfastigheter Sverige AB oktober 2010

| Dotterbolag | Org nr | Säte |
|--|-------------|-----------|
| Kriminalvårdsfastigheter Sverige AB | 556459-9206 | Linköping |
| Försvarsfastigheter Sverige AB | 556537-5929 | Linköping |
| Fastighetsbolaget Räddningsskolor Sverige AB | 556537-5911 | Linköping |
| Fastighetsbolaget Specialskolor Sverige AB | 556537-5887 | Linköping |
| Polisfastigheter Sverige AB | 556548-5538 | Linköping |

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2010 | 2009 |
|------------------------------|----------|----------|
| Förutbetalda kostnadshyror | 1 | - |
| Förutbetalda energikostnader | 1 | - |
| Övriga interimfordringar | 4 | 2 |
| Summa | 6 | 2 |

Not 18 Kortfristiga fordringar

| | 2010 | 2009 |
|---------------------------|------------|------------|
| Fordringar dotterbolag | - | 150 |
| Fordran sålda fastigheter | 145 | - |
| Övriga fordringar | 4 | - |
| Summa | 149 | 150 |

Not 19 Kortfristiga placeringar

| | 2010 | 2009 |
|---|-----------|----------|
| Derivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen | 13 | 4 |
| Summa | 13 | 4 |

Not 20 Likvida medel

| | 2010 | 2009 |
|---------------------------------|------------|-----------|
| Kassa | 0 | 0 |
| Tillgodohavande på koncernkonto | 133 | 59 |
| Summa | 133 | 59 |

Not 21 Obeskattade reserver

| | 2010 | 2009 |
|--|------------|-----------|
| Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan | 321 | 0 |
| Periodiseringsfond | 13 | 13 |
| Periodiseringsfond överförd genom fusion | 515 | |
| Summa | 849 | 13 |

Not 22 Räntebärande skulder

Se not 18, sidan 95, Noter koncernen

Not 23 Övriga skulder

| | 2010 | 2009 |
|---|------------|------------|
| Förskott kunder | 0 | - |
| Leverantörsskulder | 105 | 10 |
| Derivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen | 74 | 116 |
| Deposition CSA-avtal | 69 | - |
| Övriga skulder | 70 | 5 |
| Summa icke räntebärande skulder | 318 | 131 |

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2010 | 2009 |
|----------------------------|------------|------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 420 | - |
| Upplupna energikostnader | 17 | - |
| Upplupna räntekostnader | 112 | 121 |
| Upplupna sociala avgifter | 1 | 1 |
| Upplupen semesterlön | 6 | 5 |
| Upplupen löneskatt | 2 | 2 |
| Övriga poster | 21 | 3 |
| Summa | 579 | 132 |

Not 25 Närstående

Se not 22, sidan 99, Noter koncernen

Not 26 Händelser efter balansdagen

Styrelsen har beslutat föreslå årsstämman att fatta beslut om återbetalning till aktieägaren med 77 385 tkr genom minskning av aktiekapitalet. Minskningen ska föregås av en fondemission på samma belopp, varför bolagets aktiekapital förblir intakt.

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

Linköping 2011-03-22

Sven Landelius

Styrelseordförande

Peter Karlström

Verkställande direktör

Christel Armstrong-Darvik

Jan Berg

Marianne Förander

Nina Linander

Per-Håkan Westin

Carina Wång

Lena Nibell

Arbetstagarrepresentant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2011-03-22

Deloitte AB

Peter Gustafsson

Auktoriserad revisor

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.

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Specialfastigheter Sverige AB (publ)

Organisationsnummer 556537-5945

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen, med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 64-74, bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Specialfastigheter Sverige AB (publ) för räkenskapsåret 2010. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 57-109. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sid 64-74. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rapport om bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 64-74 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Som underlag för vårt uttalande om en bolagsstyrningsrapport har upprättats och är förenlig med årsredovisningens övriga delar, har vi läst bolagsstyrningsrapporten och bedömt dess lagstadgade innehåll baserat på vår kunskap om bolaget.

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

Stockholm den 22 mars 2011

Deloitte AB

Peter Gustafsson
Auktoriserad revisor







Adresser

Specialfastigheter Sverige AB

Huvudkontor

Box 632
Besöksadress: Borggården
581 07 Linköping
Telefon: 013-24 92 00
Fax: 013-10 01 33
info@specialfastigheter.se

Region Syd

Lagercrantz plats 2
504 31 Borås
Telefon: 033-16 57 70
Fax: 033-41 42 72

Lokalkontor

Box 4017
Besöksadress: Traktorvägen 6
227 21 Lund
Telefon: 046-10 13 40
Fax: 046-12 93 21

Region Mitt

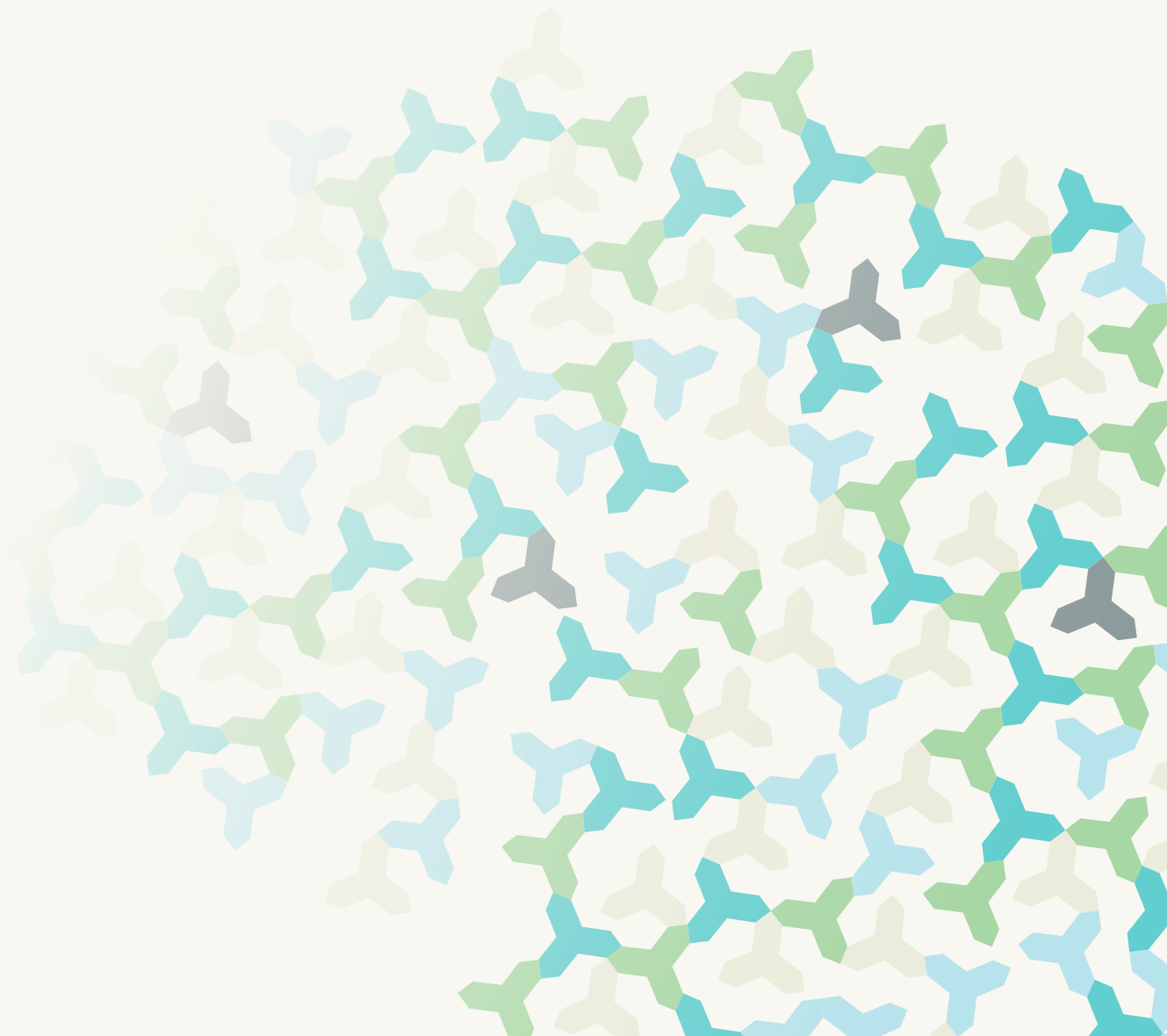
Nygatan 31
702 11 Örebro
Telefon: 019-20 87 40
Fax: 019-20 87 49

Region Öst

Box 12675
Besöksadress: S:t Göransgatan 66
112 93 Stockholm
Telefon: 08-692 60 00
Fax: 08-651 03 82

Region Nord

Sjögatan 17
852 34 Sundsvall
Telefon: 060-14 70 50
Fax: 060-14 70 57



RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari-mars 2011, 28 april 2011

Halvårsrapport januari-juni 2011, 15 juli 2011

Delårsrapport januari-september 2011, 20 oktober 2011

ÅRSSTÄMMA

Specialfastigheters Årsstämma äger rum den 26 april 2011

i Spårvagnshallarna, Stockholm.

PRODUKTION

Grafisk form: ARIOM Reklambyrå, www.ariom.se

Foto: Oskar Lürén, www.fotografoskar.se | **Tryck:** Larsson Offsettryck AB

Papperval omslag: Galleri Art Silk 300 g | **Papperval inlaga:** Galleri Art Silk 130 g

Typsnitt: Georgia, Avenir



 **SPECIALFASTIGHETER**

Specialfastigheter Sverige AB (Publ), Box 632, 581 07 Linköping, Telefon: 013-24 92 00,
info@specialfastigheter.se, www.specialfastigheter.se, Org.nr: 556537-5945