

Q4

SPECIALFASTIGHETER BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2016

Intäkter, Mkr

1 912

1 867 Mkr Q1-Q4 2015

Intäkter för hyror och kundpassningar har ökat något medan intäkterna från media har minskat.

Driftöverskott, Mkr

1 409

1 400 Mkr Q1-Q4 2015

Driftöverskottet ligger något över föregående års nivå, främst på grund av ökade intäkter.

Resultat, Mkr

1 638

1 178 Mkr Q1-Q4 2015

Periodens resultat ökade främst på grund av lägre finansieringskostnader och högre positiv orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter.

Marknadsvärde, Mkr

22 999

20 919 Mkr 2015-12-31

Ökningen i förvaltningsfastigheternas marknadsvärde beror till stor del på investeringar, förvärv samt förändrade avkastningskrav.

Specialfastigheter i sammandrag

Finansiellt	Okt-dec 2016	Okt-dec 2015	Helår 2016	Helår 2015
Förvaltningsresultat, Mkr	291	273	1 269	1 108
Årets/periodens resultat, Mkr	802	386	1 638	1 178
Direktavkastning, %	6,2	6,5	6,4	6,8
Räntetäckningsgrad, kassafloresbaserad, ggr	9,2	7,2	14,0 ¹⁾	5,8
Avkastning på eget kapital, %	43,1 ²⁾	23,9 ²⁾	22,6 ²⁾	15,6 ²⁾
Justerad avkastning på eget kapital, %	12,4 ²⁾	14,1 ²⁾	13,7 ²⁾	11,8 ²⁾
Belåningsgrad, %	55,9	57,8	55,9	57,8
Soliditet, %	32,2	30,2	32,2	30,2

Fastighetsrelaterat	Okt-dec 2016	Okt-dec 2015	Helår 2016	Helår 2015
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	546	479	1 912	1 867
Driftöverskott, Mkr	347	337	1 409	1 400
Hyra per kvadratmeter, kr	1 678	1 614	1 644	1 618
Lokalarea, kvm/1000	1 088	1 058	1 088	1 058
Uthyrningsgrad, %	98,6	98,7	98,6	98,7
Överskottsgrad, %	63,6	70,4	73,7	75,0
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	724	171	1 288	419
Underhåll, Mkr	41	41	113	88
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	22 999	20 919	22 999	20 919
Totala orealiserade värdeförändringar, Mkr	733	203	827	367
Eget kapital, Mkr	7 844	6 652	7 844	6 652

Definitionerna för ovanstående nyckeltal återfinns på sidan 17.

¹⁾ Räntetäckningsgraden är ovanligt hög på grund av en engångseffekt i första kvartalet 2016.

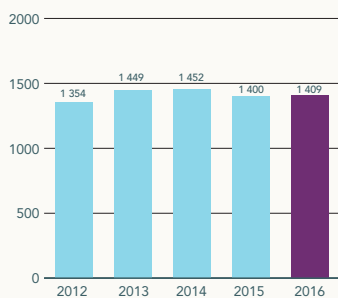
²⁾ Från och med 2016 har vi ändrat beräkningen för Avkastning på eget kapital och Justerad avkastning på eget kapital så att det genomsnittliga egna kapitalet inkluderar periodens resultat. Vi har även räknat om dessa nyckeltal retroaktivt.



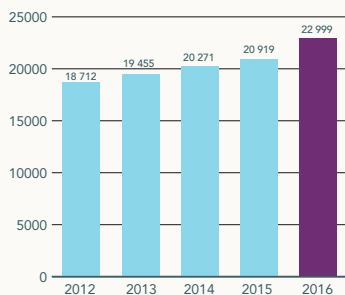
SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD

Vi är Specialfastigheter

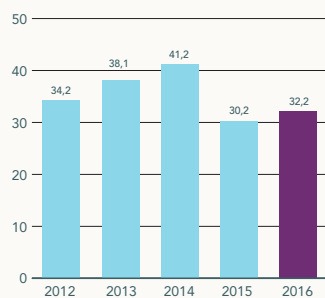
Driftöverskott (Mkr)



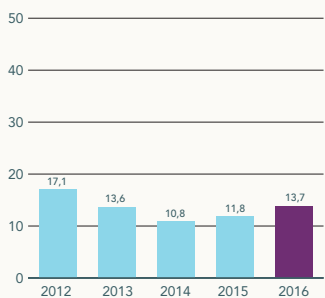
Marknadsvärde totalt (Mkr)



Soliditet (%)



Justerad avkastning på eget kapital (%)



Specialfastigheter är en säker, trygg och aktiv fastighetsägare med fokus på långsiktiga relationer. I ett nära samarbete med våra kunder definierar vi vad som krävs idag och i framtiden. Specialfastigheter äger och förvaltar allt från kriminalvårdsanstalter och ungdomshem till domstolsbyggnader och polisfastigheter. Speciella verksamheter som ställer höga krav, inte minst på säkerhet.

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

Vårt uppdrag

Specialfastigheter ska långsiktigt och affärsmässigt äga, utveckla och förvalta fastigheter med höga säkerhetskrav i Sverige, där det föreligger ett nationellt säkerhetsintresse. Att minimera statens totalkostnader ska vara vägledande i vår verksamhet.

Specialfastigheter kan också, på en konkurrensutsatt marknad äga, utveckla och förvalta fastigheter där det på annat sätt föreligger ett säkerhetsintresse, samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Vår vision

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

Vår affärsidé

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

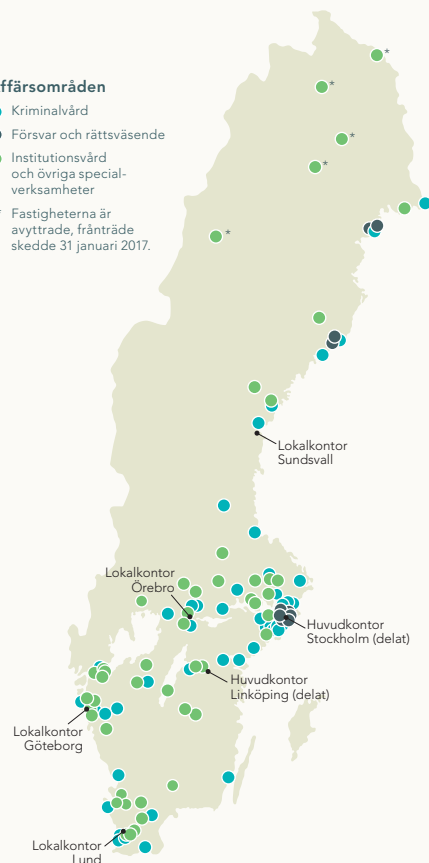
Våra kunder och affärsområden

Vi arbetar utifrån tre affärsområden: Kriminalvård, Försvar och rättsväsende samt Institutionsvård och övriga specialverksamheter. Våra största kunder är Kriminalvården, Polisen, Statens institutionsstyrelse (SiS), Försvarsmakten och Försvarets materielverk. Vi har fastigheter i närmare 70 kommuner och kunderna finns över hela landet – precis som våra drygt 130 medarbetare.

Affärsområden

- Kriminalvård
- Försvar och rättsväsende
- Institutionsvård och övriga specialverksamheter

* Fastigheterna är avyttrade, frånträde skedde 31 januari 2017.



Ökad transaktionsvolym

Stabilt förvaltningsresultat med ökad transaktionsvolym och högre fastighetsvärden.

Ökningen av årets resultat från 1 178 Mkr till 1 638 Mkr beror främst på lägre finanskostnader och högre positiv realiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter. I övrigt är verksamheten mycket stabil och siffrorna pekar fortsatt åt rätt håll.

Fokus på säkerhetsfastigheter

I december förvärvade vi rättscentrum i Luleå. Hyresgästerna är främst Polisen, Domstolsverket och Kronofogdemyndigheten, kunder med säkerhetskrav som passar väl in hos oss. Vi skrev också avtal om att sälja sex mindre fastigheter i norr som hyrs ut för skolverksamhet utan säkerhetskrav. Frånträde skedde 31 januari 2017. Vi tydliggör därmed än mer att vi fokuserar på kunder med säkerhetskrav i någon form.

Migrationsverket har nu tackat nej till att hyra f. d. anstalten Kirseberg i Malmö, så vi kommer att se över alternativ användning då fastigheten nästan är tom-

ställd sedan årsskiftet. Kriminalvården har även lämnat anstalten Smälteryd i Sätilla och löst avtalet i förtid.

Vi behåller vårt höga kreditbetyg hos Standard & Poor's

Standard & Poor's har i december bekräftat vår rating AA+, ett betyg vi haft sedan 2005. Standard & Poor's har gjort en prognos för de närmaste åren där de bedömer att vi fortsatt kan upprätthålla en stark marginal vilket garanterar en hållbar skuldsättningsgrad och hög likviditet, trots uppgången i skuldsättning som har skett de senaste två åren. Enligt prognosen förväntar sig de att "Specialfastigheters fortsatt goda lönsamhet väger upp bolagets ökade underhålls- och investeringskostnader".

Vi når våra mål och planerar för nya

I stort sett har vi nått alla de mål vi satte för 2016, vilket är väldigt roligt att konstatera. I december beslutade vi även



"I stort sett har vi nått alla de mål vi satte för 2016"

om en ny affärsplan med ökad målstyrning och tydligare process för verksamhetsplanering. I grunden har vi en väldigt stabil och säker verksamhet, men vi vill vessa oss hela tiden och ständigt förbättra både oss och verksamheten, så att kunderna blir fortsatt nöjda. Och det ska vi jobba än mer med under 2017!

Åsa Hedenberg

Åsa Hedenberg, vd

Våra fem strategiområden

Skapa värde för kund

Vi ska affärsmässigt och kostnadseffektivt tillhandahålla anpassade lokaler som på ett aktivt sätt bidrar till kundernas verksamhet. Vi ska växa genom att öka fastighetsinnehavet i nära samverkan med befintliga och nya kunder, vilket leder till att vi blir en attraktiv samarbetspart.

Bäst på säkerhet

Våra kunder har höga säkerhetskrav på byggnader och hantering av känslig information. Vi ska vara specialister på hur vi kan tillgodose deras krav och bidra till rikets säkerhet. Viktiga framgångsfaktorer i säkerhetsarbetet är kompetens, medvetenhet, intresse och engagemang.

Långsiktig lönsamhet

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

Ansvar för miljö och klimat

Vi tänker långsiktigt i alla delar av vår verksamhet och strävar efter att vara ett klimatsmart fastighetsbolag som arbetar för hållbar konsumtion och produktion, vilket inkluderar hållbar energi och hållbar utveckling i samklang med jordens ekosystem.

Aktiv kompetensförsörjning

Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare som erbjuder en arbetsplats där man ständigt utvecklas och känner engagemang. För att klara vårt uppdrag och nå våra mål behöver vi ett väl fungerande ledarskap och aktiva kompetenta medarbetare.

Verksamheten under kvartalet

Skapa värde för kund

Affärsområde Kriminalvård

Kriminalvården har avflyttat från anstalten Smälteryd och löst hyresavtalet i förtid från och med årsskiftet.

Ett nytt sexårigt hyresavtal för anstalten Kalmar har tecknats med Kriminalvården.

Kriminalvården har dessutom beslutat om strategier för infrastruktur vid anstalter och häkten som innebär att flera stora underhållsprojekt nu kan påbörjas. Vi för löpande dialog med Kriminalvården i syfte att få ytterligare långsiktiga beslut så att vi kan leva upp till det fastighetsägaransvar som vi har.

Affärsområde Försvar och rättsväsende

Specialfastigheter förvärvade i december 2016 en samhällsfastighet av Castellum i centrala Luleå, Lejonet 11, omfattande cirka 21.800 kvm genom ett bolagsförvärv. Underliggande fastighetsvärde uppgick till 490 Mkr. Det totala hyresvärdet uppgår till cirka 33 Mkr. De största hyresgästerna är Polisen, Domstolsverket och Kronofogdemyndigheten. Den ekonomiska uthyrningsgraden är cirka 99 procent och den genomsnittliga kontraktslängden cirka 8 år. Vi tillträdde fastigheten den 15 december 2016.

Arbetet med att uppföra en ny tingsrätt åt Domstolsverket i centrala Lund fortlöper. Byggnaden beräknas stå klar i början av 2018.

Affärsområde Institutionsvård och övriga specialverksamheter

Specialfastigheter sålde i december 2016 sex fastigheter i norra Sverige till fastighetsbolaget Offentliga Hus för en köpeskilling om 76 Mkr. Fastigheterna har en sammanlagd LOA på ca 8 200 kvm och hyresgäst är Sameskolstyrelsen som bedriver för- och grundskoleverksamhet i lokalerna. Det totala hyresvärdet uppgår till cirka 12 Mkr. Uthyrningsgraden är 100 procent och den genomsnittliga kontraktslängden

är 9,3 år. Frånträde skedde 31 januari 2017.

I november flyttade SiS in i nybyggnationen på Bärby, med 22 nya boendeplatser, till vår hyresgäst SiS som fortsatt har en mycket hög efterfrågan på sina platser och tjänster.

Bäst på säkerhet

Som en del av vår fortsatta satsning på skydd av våra egna och våra kunders informationstillgångar har dialog inletts med en av våra kunder, i syfte att underlätta och effektivisera hanteringen av information som kräver särskilt skydd. Tanken är att denna process ska ligga till underlag för informationshanteringen för övriga kunder. Under kvartalet har en översyn av befintliga säkerhetsskyddsavtal skett, samt en genomgång och uppdatering av tidigare säkerhetsbesikningar på våra samtliga lokalkontor.

Långsiktig lönsamhet

Specialfastigheters ekonomi är fortsatt stark och värdet på våra fastigheter stärks ytterligare detta kvartal. Finansiering av nya och förfallande lån görs fortsatt till lägre nivåer än tidigare vilket bidrar till bättre lönsamhet då vi får ett lägre finansnetto även framöver. I december emitterades två obligationer i Europa om 25 miljoner USD vardera med en löptid på 6,5 respektive 7 år. Genom emissionen diversifierar vi våra finansieringskällor. Delar av vår totala upplåning sker för närvarande till minusränta och prognoserna tyder på ett fortsatt lågt ränteläge under det närmaste året.

Ansvar för miljö och klimat

Vårt långsiktiga energi- och miljöstrategiska mål är att minska våra utsläpp av växthusgaser med 40 procent till 2030 jämfört med basåret 2012. Under kvartalet har koldioxidutsläppen minskat med 9,6 procent jämfört med samma period föregående år. Den främsta anledningen

är att vi har minskat vår användning av fjärrvärme genom driftoptimering. Kundens användning av el har minskat marginellt. Vårt resande med flyg och tåg har även minskat.

Koldioxidbelastning, ton¹⁾

	Jan–dec 2016	Jan–dec 2015
Fossil energi	1 391,0	1 364,8
Förnyelsebar energi	34,4	43,6
Fjärrvärme	4 984,4	5 668,4
El	0,0	0,0
Resor (exkl hyrbilar) ²⁾	163,3	196,7
Totalt	6 573,1	7 273,5

¹⁾ Koldioxidbelastning rapporteras med 2016 års fastighetsbestånd, för jan–dec 2016 och jan–dec 2015.

²⁾ Beräkning av utsläpp från våra servicebilar skiljer sig mellan 2015 och 2016. Det beror på att vi nu mäter antalet körda mil istället för mängden bränsle.

Aktiv kompetensförsörjning

I slutet av perioden var vi 131 (128) medarbetare, varav 30 (30) procent kvinnor och 70 (70) procent män. Av totalt 26 (24) ledare*) var 38 (38) procent kvinnor och 62 (62) procent män. Frisknärvaron under januari–december var 97,4 (97,3) procent.

^{*) Med ledare avses fr.o.m. 2016 ledare med personalansvar. Antal ledare för 2015 är omräknat och inkluderar enbart ledare med personalansvar.}

Viktiga händelser från tidigare kvartal under 2016

- Förvärv av fastigheterna Ekerö Svartsjö 1:59 och 1:60 (Q1).
- Första spadtaget för den nya tingsrätten i Lund togs 18 februari 2016 (Q1).
- Beslut om att investera ytterligare 500 Mkr i bostadsobligationer (Q1).
- Minskning av fjärrvärme ledde till minskat utsläpp av koldioxid. (Q1)
- Förvärv av del av fastigheten Kista Färöarna 1 (Q2).
- Nya hyreskontrakt för tre institutioner tecknade med SiS (Q2).

Mål och måluppfyllelse

Ägarens långsiktiga ekonomiska mål

Lönsamhetsmål	Kapitalstruktur	Utdelningspolicy																																				
<p>Specialfastigheters mål för lönsamheten är ett resultat efter skatt, efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt, på 8,0 procent av genomsnittligt eget kapital. Lönsamhetsmålet är ett rörligt mål vars nivå justeras beroende på fastighetsportföljens sammansättning.</p>	<p>Specialfastigheters mål för kapitalstrukturen är en soliditet i intervallet 25-35 procent.</p>	<p>Specialfastigheters utdelningspolicy är att till ägaren dela ut 50 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt. De årliga utdelningsbesluten ska även beakta koncernens framtida investeringsbehov och finansiella ställning.</p>																																				
<p>Justerad avkastning på eget kapital, %</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>År</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>17,1</td> <td>13,6</td> <td>10,8</td> <td>11,8</td> <td>13,7</td> </tr> </tbody> </table> <p>Över den senaste femårsperioden har Specialfastigheters justerade avkastning på eget kapital väl överstigit målet på 8,0 procent.</p>	År	2012	2013	2014	2015	2016		17,1	13,6	10,8	11,8	13,7	<p>Soliditet, %</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>År</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>34,2</td> <td>38,1</td> <td>41,2</td> <td>30,2</td> <td>32,2</td> </tr> </tbody> </table>	År	2012	2013	2014	2015	2016		34,2	38,1	41,2	30,2	32,2	<p>Utdelning, Mkr</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>År</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>365¹⁾</td> <td>481</td> <td>3 000²⁾</td> <td>446</td> <td>497³⁾</td> </tr> </tbody> </table> <p>¹⁾ Varav ordinarie utdelning 260 Mkr och återbetalning av aktiekapital 105 Mkr. ²⁾ Varav ordinarie utdelning 435 Mkr och extra utdelning 494 Mkr i maj 2015 samt återbetalning av aktiekapital 2 071 Mkr i augusti 2015. ³⁾ Föreslagen utdelning. Beslutas på årsstämman i april 2017.</p> <p>Totalt utdelat/återbetalt under 5 år: 4 789 Mkr.</p>	År	2012	2013	2014	2015	2016		365 ¹⁾	481	3 000 ²⁾	446	497 ³⁾
År	2012	2013	2014	2015	2016																																	
	17,1	13,6	10,8	11,8	13,7																																	
År	2012	2013	2014	2015	2016																																	
	34,2	38,1	41,2	30,2	32,2																																	
År	2012	2013	2014	2015	2016																																	
	365 ¹⁾	481	3 000 ²⁾	446	497 ³⁾																																	

Hållbarhetsmål

Alla våra mål ska vara hållbara, men vi har identifierat några mål som särskilt kommer att följas upp och rapporteras till vår ägare som hållbarhetsmål. För definitioner, se sidan 17.

Hållbarhetsmål	Utfall 2016	Kommentar	Mål 2016
Öka andel hyresavtal med gröna bilagor	95 %	Ett intensivt arbete pågår tillsammans med kunder för att ta fram handlingsplaner till de gröna bilagorna.	95 %
Öka andel medarbetare med utländsk bakgrund	9 %	Vi arbetar aktivt med att öka mångfalden i företaget, bland annat i rekryteringsprocessen och genom kompetenshöjning hos medarbetarna.	10 %
Ingen (0) form av korruption, givande eller tagande av muta, mätt i antal	0	Ingen form av korruption eller muta har påträffats.	0
Avtalstrohet, mätt som andel av totalt antal transaktioner utifrån avrop från centralt tecknade avtal, ska vara minst 90 % i genomsnitt över året	89 %	Vi är stolta över en avtalstrohet som ligger stabilt runt målet 90 %. Det motsvarar det vi i nuläget anser vara rimligt utifrån en effektiv hantering av våra inköpsbehov.	90 %
Effektivera energianvändningen av fastighetsel, verksamhetsel, värme, komfortkyla och varmvatten	200,1 kWh/kvm	Vi väljer att följa användning av energi eftersom den har en stor miljöpåverkan. Kunden har dock stor inverkan på utfallet, då energianvändningen i många fall ingår i hyresavtalet.	197 kWh/kvm

Koncernens resultaträkning, Mkr

	Helår 2016	Helår 2015	Okt-dec 2016	Okt-dec 2015
Hysesintäkter	1 751	1 714	449	427
Övriga intäkter	161	153	97	52
Intäkter från fastighetsförvaltning	1 912	1 867	546	479
Fastighetskostnader ¹⁾	-503	-467	-199	-142
Driftöverskott	1 409	1 400	347	337
Administration	-61	-66	-17	-21
Finansnetto	-79	-226	-39	-43
Förvaltningsresultat	1 269	1 108	291	273
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	4	-1	4	0
Värdoförändring förvaltningsfastigh. orealiserade	865	322	699	199
Värdoförändring finansiella instrument orealiserade	-38	45	34	4
Resultat före skatt	2 100	1 474	1 028	476
Skatt	-462	-296	-226	-90
Årets/periodens resultat	1 638	1 178	802	386
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 638	1 178	802	386
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	819,00	589,00	401,00	193,00

Rapport över totalresultat, Mkr

	Helår 2016	Helår 2015	Okt-dec 2016	Okt-dec 2015
Årets/periodens resultat	1 638	1 178	802	386
Summa övrigt totalresultat för året/perioden, netto efter skatt	-	-	-	-
Summa totalresultat för året/perioden	1 638	1 178	802	386
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 638	1 178	802	386
¹⁾ Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-351	-346	-145	-93
Underhåll	-113	-88	-41	-41
Fastighetsskatt	-39	-33	-13	-8

Kommentarer resultaträkning

Intäkter från fastighetsförvaltning, 1 912 (1 867) Mkr

Hysesintäkterna ökade till 1 751 (1 714) Mkr till följd av nya hyresavtal. Övriga intäkter ökade till 161 (153) Mkr, vilket huvudsakligen beror på att kundpassningarna har ökat med 26 Mkr, men intäkterna för media har minskat med 29 Mkr beroende på väder och nya avtal. Vi har därutöver erhållit 8 Mkr mer i skadestånd i år än 2015 på grund av förtida uppsagda lokaler.

Fastighetskostnader, 503 (467) Mkr

Våra fastighetskostnader ökade, vilket till stor del beror på högre kostnader för kundpassningar med 23 Mkr och ökat underhåll med 25 Mkr. Kostnaderna för media är 23 Mkr lägre, beroende på väder och nya avtal.

Driftöverskott, 1 409 (1 400) Mkr

Sammantaget har ovanstående resultat i ett driftöverskott något över föregående års nivå. I början av året har modellen för aktiverat respektive kostnadsfört planerat underhåll utvecklats, för att få ett mer rättvisande driftnetto per fastighet.

Överskottsgrad, 73,7 (75,0) procent

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

Finansiella intäkter och kostnader, -79 (-226) Mkr

Förändringen i finansnetto beror främst på lägre ränta vid omsättning av lån samt att vi drar nytta av den låga räntenivån vid nyupplåning. I finansnettot ingår en positiv valutakursförändring avseende utländsk upplåning om 64 Mkr i samband med slutbetalning av obligation på utländsk marknad. För mer information se sidan 12.

Förvaltningsresultat, 1 269 (1 108) Mkr

Den positiva förändringen av förvaltningsresultatet beror på mycket lägre finansnetto än 2015.

Värdeförändringar, 827 (367) Mkr

Värdeförändringen i förvaltningsfastigheter uppgick till 865 (322) Mkr. Denna ökning beror på rådande värdeökningar av samhällsfastigheter på marknaden. För mer information se sidan 9.

Värdeförändring i finansiella instrument uppgick till -38 (45) Mkr under perioden. Förändringen av det orealiserade resultatet i de finansiella derivaten beror till största delen på förfall av ränte- och valutaderivat i samband med slutförfall av derivat med 68 Mkr i januari 2016. För mer information se sidan 12.

Skatt, -462 (-296) Mkr

Posten skatt består av betald skatt -142 (-107) Mkr och uppskjuten skatt -320 (-189) Mkr.

Resultat efter skatt, 1 638 (1 178) Mkr

Ökningen beror främst på lägre finanskostnader och högre positiv orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter i år än 2015.



Koncernens balansräkning, Mkr

	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	22 999	20 919
Övriga materiella anläggningstillgångar	9	8
Derivat	86	52
Övriga finansiella placeringar	956	532
Övriga långfristiga fordringar	10	11
Summa anläggningstillgångar	24 060	21 522
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	206	379
Skattefordran	-	8
Derivat	4	68
Övriga fordringar	80	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	14
Likvida medel	4	2
Summa omsättningstillgångar	312	490
Summa tillgångar	24 372	22 012
Eget kapital och skulder		
Summa eget kapital	7 844	6 652
Skulder		
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	8 599	7 304
Derivat	88	85
Uppskjutna skatteskulder	2 701	2 381
Summa långfristiga skulder	11 388	9 770
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	4 262	4 784
Leverantörsskulder	164	123
Skatteskuld	23	-
Derivat	29	24
Övriga skulder	120	104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	542	555
Summa kortfristiga skulder	5 140	5 590
Summa skulder	16 528	15 360
Summa eget kapital och skulder	24 372	22 012
Ställda säkerheter	inga	inga
Eventualförpliktelser	inga	inga

	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital, Mkr		
Belopp vid årets/periodens ingång	6 652	8 475
Totalresultat för året/perioden	1 638	1 178
Utdelning	-446	-929
Nedsättning och återbetalning av aktiekapital	-	-2 071
Försäljning koncernbolag	-	-1
Belopp vid årets/periodens utgång	7 844	6 652
<i>Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier</i>		
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	7 844	6 652
Minoritetsintressen	-	-

Kommentarer balansräkning

Investeringar

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 702 (356) Mkr.

Förvärv

Vi har förvärvat fastigheterna Ekerö Svartsjö 1:59 och 1:60 till ett värde av 95 Mkr samt fastigheten Luleå 11 till ett värde av 490 Mkr.

Avyttringar

Vi har avyttrat våra sex skolfastigheter i december genom fastighetsförsäljningar och frånträdde dessa i januari 2017. Marknadsvärdet för dessa fastigheter uppgick till 72 Mkr.

Marknadsvärdering

Det bedömda värdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har fastställts genom en intern värdering baserad på faktiska data avseende hyror och driftkostnader. Informationen om kalkylräntor, direktavkastningskrav och aktuella marknadshyror har stämts av med extern värderare. Med hänsyn till de säkra hyresintäkterna är bedömd kalkylränta under kontraktperioden huvudsakligen mellan 5,25 (5,35) och 5,60 (5,60) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 5,60 (5,75) och 10,00 (10,00) procent beroende på var fastigheterna är belägna.

Marknadsvärdet har påverkats främst av fastighetsspecifika händelser som nytecknade hyresavtal och investeringar. Marknadsvärdet uppgick per 2016-12-31 till 22 999 Mkr. Periodens redovisade orealiserade värdeförändring uppgår till 865 (322) Mkr.

För att kvalitetssäkra den interna värderingen, har den i kvartal 2 och 4 stämts av mot en extern värdering av 49 objekt, motsvarande 82 procent av det totala värdet per den 31 december 2016. Skillnaden mellan extern och intern värdering uppgår till mindre än 3 procent på de fastigheter som är externt värderade. Specialfastigheter har ett lägre värde än den externa värderingen.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter jan–dec 2016, Mkr

Marknadsvärde 31 december 2015	20 919
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	702
+ Förvärv	585
- Försäljningar	-72
+ Orealiserad värdeförändring	865
Marknadsvärde 31 december 2016	22 999
Orealiserade värdeförändringar	865
varav förändrad kalkylränta, direktavkastning och bedömd marknadshyra	957
varav nya och omförhandlade hyresavtal	187
varav förändring återstående löptid	-288
varav höjt inflationsantagande år 1 i värderingsmodellen	89
varav övrigt	-80

Övriga finansiella placeringar

Övriga finansiella placeringar 956 (532) Mkr består av bostadsobligationer 897 (522) Mkr samt deposition av likvida medel enligt CSA-avtal med 59 (10) Mkr.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 12 861 (12 088) Mkr.

För mer information se sidan 12.

Koncernens kassaflödesanalys, Mkr

	Helår 2016	Helår 2015
Löpande verksamheten		
Driftöverskott	1 409	1 400
Central administration	-61	-66
Finansnetto	-79	-226
Återläggning kursförändring bostadsobligationer	-4	4
Återläggning avskrivningar	2	2
Resultat från försäljning, likvidation, förvärv	3	61
Betald inkomstskatt	-110	-108
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 160	1 067
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av fordringar	104	-246
Förändring av övriga kortfristiga skulder	53	23
Summa förändring av rörelsekapital	157	-223
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 317	844
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-585	-57
Investering i förvaltningsfastigheter	-702	-346
Avyttring av förvaltningsfastigheter	81	3
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	-1
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 207	-401
Finansieringsverksamheten		
Placering bostadsobligationer	-371	-526
Upptagna lån	18 660	10 940
Amortering av lån	-17 951	-7 860
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-446	-929
Återbetalning av aktiekapital	-	-2 071
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-108	-446
Årets/periodens kassaflöde	2	-3
Likvida medel vid årets början	2	5
Likvida medel vid årets/periodens slut	4	2

Specialfastigheters pågående projekt

> 20 Mkr per 31 december 2016



Häktet Kronoberg

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



Ny tingsrätt i Lund

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



Kriminalvårdsanstalten Haparanda

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



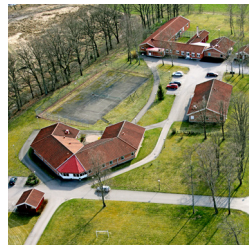
Bärby ungdomshem

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



LVM-hem Älvgården

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



Ljungaskog ungdomshem

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



Tyslinge ungdomshem

Fastighetsnamn Hall 4:4
Kund SiS
Projektbeskrivning Lokalanpassning (förändring från anstalt till institution)
Tillkommande yta, LOA/kvm 0



Kriminalvårdsanstalten Kalmar

Fastighetsnamn Ravelinen 1
Kund Kriminalvården
Projektbeskrivning Ombyggnation, brandåtgärder
Tillkommande yta, LOA/kvm 0



LVM-hem Gudhemsgården

Fastighetsnamn Gudhem 12:3
Kund SiS
Projektbeskrivning Om- och tillbyggnad av boendeavdelning och gemensamma utrymmen
Tillkommande yta, LOA/kvm 292



Brätttegården ungdomshem

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

Pågående investeringsprojekt per 31 december 2016

Investeringsvolym, Mkr	Beräknad
Investeringsprojekt > 20 Mkr	1 084
Investeringsprojekt < 20 Mkr	280
Total investeringsvolym pågående projekt, Mkr	1 364

Tillkommande LOA/kvm	
Investeringsprojekt > 20 Mkr	14 447
Investeringsprojekt < 20 Mkr	1 943
Total tillkommande LOA/kvm pågående projekt	16 390

Investeringsvolym pågående projekt per 2016-12-31

Affärsområde Kriminalvård, Mkr	Affärsområde Försvar och rättsväsende, Mkr	Affärsområde Institutionsvård och övriga specialverksamheter, Mkr	Totalt, Mkr
455	478	431	1 364
350 Mkr per 2015-12-31	475 Mkr per 2015-12-31	394 Mkr per 2015-12-31	1 219 Mkr per 2015-12-31

Finansförvaltning

Upplåningen till Specialfastigheter görs utan pantsättning av fastigheterna. Företagets låneavtal innehåller en ägarklausul. Klausulen innebär att långivare har rätt att förtidsinlösa lån om statens ägarandel skulle understiga 100 procent.

Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's (S&P) har per den 16 december 2016 bekräftat betyget AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och behållit A-1+ för den korta upplåningen.

Den 31 december 2016 var portföljens snittränta för lån och derivat 0,93 (1,42) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,6 (1,9) år. Kapitalbindningstiden var 3,3 (2,6) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 4,0 (3,4) år.

Värdförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till -38 (45) Mkr som hänförs till värdförändring i ränte- och valutaderivat med - 57 (59) Mkr och elterminer med 19 (-14) Mkr.

Placering har gjorts i sju säkerställda bostadsobligationer med AAA-rating på mellanlång löptid. För att minska ränterisken i placeringarna har räntederivat ingåtts. Instrumenten marknadsvärderas på balansdagen där värdförändringen för obligationerna redovisas över finansnettot och värdförändringen för derivaten redovisas i posten "värdförändringar finansiella derivat".

Lånefaciliteter, nominellt belopp, Mkr

	Låneram		Utnyttjat	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Deposition enligt CSA	-	-	- 59	37
Garanterade kreditlöften	4 750	4 250	14	339
Företagscertifikat	4 000	4 000	3 010	2 830
MTN-program	13 000	13 000	9 200	8 275
Private Placements	956	857	646	547
Repolån	850	-	-	-
Placering	- 1 000	- 500	- 850	- 500
Totalt	22 556	21 607	11 961	11 528

Finansnettots sammansättning, Mkr

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnad lån	-111,3	-144,8
Valutakurs förändring på utländsk upplåning	66,0	-27,7
Räntenetto derivat	-38,8	-32,9
Kursdifferens placeringar	4,2	-3,9
Övriga ränteintäkter och kostnader	13,8	-4,5
Operativt finansnetto	-66,1	-213,8
Övriga finansiella kostnader	-14,1	-13,6
Aktiverad räntekostnad projekt	0,9	1,2
Redovisat finansnetto	-79,3	-226,2
Värdförändring finansiella derivat	-37,8	45,4
Totalt finansnetto	-117,1	-180,8

Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning, Mkr

År	Kapitalbindning,	Räntebindning,	Räntebindning,	Räntebindning,
	Lån	Lån	Derivat	Summa
2017	4 262	6 673	-1 341	5 332
2018	1 689	800	1 410	2 210
2019	1 852	1 050	-242	808
2020	1 120	400	307	707
2021	1 700	1 700	152	1 852
2022	500	500	-	500
2023	454	454	-256	198
2024	230	230	-130	100
2025	500	500	-	500
2026	374	374	-	374
2027	-	-	-	-
2028 och senare	180	180	100	280
Totalt	12 861	12 861	0	12 861

Finansiella instrument värderade enligt verkligt värde, Mkr

	Priser noterade på	Värdering baserad på	Värdering baserad på	Summa
	en aktiv marknad (Nivå 1)	observerbar data (Nivå 2)	annan observerbar data (Nivå 3)	
2016-12-31 (2015-12-31)				
Bostadsobligationer	897 (522)	- (-)	- (-)	897 (522)
Totalt finansiella placeringar	897 (522)	- (-)	- (-)	897 (522)
Ränteswap	- (-)	- 39 (-40)	- (-)	-39 (-40)
Räntevalutaswap	- (-)	9 (68)	- (-)	9 (68)
Elterminer	3 (-17)	- (-)	- (-)	3 (-17)
Totalt finansiella derivat	3 (-17)	-30 (28)	- (-)	- 27 (11)

Nivå 2 av verkligt värde värderas utifrån diskontering av framtida kassaflöden som är baserad på observerbar data avseende ränte- och valutaswappar. För ytterligare förklaring se årsredovisning not 1.

Redovisat värde per kategori

	2016-12-31		2015-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Checkkredit	14	14	339	339
Depositioner enligt CSA-avtal	-	-	47	47
Företagscertifikat	3 011	3 014	2 830	2 832
Obligationer i fast ränta	6 204	6 530	5 378	5 648
Obligationer i rörlig ränta	2 998	2 997	2 895	2 896
Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs				
Realränteobligationer	180	180	177	177
Obligationer i utländsk valuta	454	482	422	423
Totalt	12 861	13 217	12 088	12 362

Segmentsredovisning

Koncernen

	Helår 2016	Helår 2015
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	22 999	20 919
Intäkter från fastighetsförvaltning	1 912	1 867
Driftöverskott	1 409	1 400
Rörelseresultat	1 348	1 334
Resultat före skatt	2 100	1 474
LOA, kvm/1 000	1 088	1 058

Totalt marknadsvärde, 22 999 Mkr



8 070 ■ Kriminalvård
12 509 ■ Försvar och rättsväsende
2 420 ■ Institutionsvård och övriga specialverksamheter

Affärsområde Kriminalvård

	Helår 2016	Helår 2015
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	8 070	7 535
Intäkter från fastighetsförvaltning	823	764
Driftöverskott	588	577
Rörelseresultat	564	550
Resultat före skatt	723	533
LOA, kvm/1 000	428	420

Marknadsvärde
förvaltningsfastigheter, Mkr

8 070

Marknadsvärdet för
förvaltningsfastigheter ökade till
8 070 (7 535) Mkr.

Affärsområde Försvar och rättsväsende

	Helår 2016	Helår 2015
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	12 509	11 053
Intäkter från fastighetsförvaltning	751	774
Driftöverskott	628	633
Rörelseresultat	607	611
Resultat före skatt	1 201	820
LOA, kvm/1 000	382	360

Marknadsvärde
förvaltningsfastigheter, Mkr

12 509

Marknadsvärdet för
förvaltningsfastigheter ökade till
12 509 (11 053) Mkr.

Affärsområde Institutionsvård och övriga specialverksamheter

	Helår 2016	Helår 2015
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	2 420	2 331
Intäkter från fastighetsförvaltning	338	329
Driftöverskott	193	190
Rörelseresultat	177	173
Resultat före skatt	176	125
LOA, kvm/1 000	278	278

Marknadsvärde
förvaltningsfastigheter, Mkr

2 420

Marknadsvärdet för
förvaltningsfastigheter ökade till
2 420 (2 331) Mkr.

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

	Helår 2016	Helår 2015	Okt-dec 2016	Okt-dec 2015
Hysesintäkter	1 721	1 571	527	393
Övriga intäkter	160	145	96	48
Nettoomsättning	1 881	1 716	623	441
Driftkostnader	-497	-444	-206	-136
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter	-590	-516	-180	-131
Bruttoresultat	794	756	237	174
Central administration	-61	-66	-17	-21
Resultat fastighetsförsäljningar	49	3	49	0
Rörelseresultat	782	693	269	153
Resultat från finansiella investeringar				
Finansnetto	-116	-143	-10	-23
Resultat efter finansiella poster	666	550	259	130
Bokslutsdispositioner	-66	-64	-66	-64
Skatt på årets/periodens resultat	-132	-102	-41	-10
Årets/periodens resultat	468	384	152	56

Balansräkning i sammandrag

	2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	14 904	13 219
Övriga anläggningstillgångar	1 686	2 095
Summa anläggningstillgångar	16 590	15 314
Summa omsättningstillgångar	319	506
Summa tillgångar	16 909	15 820
Eget kapital	941	895
Obeskattade reserver	1 380	1 217
Räntebärande skulder	12 861	12 088
Icke räntebärande skulder	1 727	1 620
Summa eget kapital och skulder	16 909	15 820

Övriga uppgifter

Risker

Specialfastigheter berörs av risker som vi valt att gruppera som affärsrelaterade, operativa, finansiella, legala och miljörelaterade risker. Affärsrelaterade risker kopplas till företagets strategiska inriktning, operativa risker till det löpande arbetet och finansiella främst till exponeringen för ränterisker. Legala risker kopplas till förändringar inom det legala området som skulle kunna påverka vår affärsverksamhet, exempelvis ändrad lagstiftning och ändrade myndighetskrav. Miljörelaterade risker berör exempelvis miljöpåverkan, så som utsläpp eller annan påverkan på mark, i luft och vatten. Riskhanteringsarbetet höjer vår säkerhetsmedvetenhet inom hela Specialfastigheter och ger oss förbättrad kontroll och uppföljning. Mer information kring våra risker finns beskrivet i vår Årsredovisning 2015, sidan 46-50, och är fortsatt oförändrade under 2016.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats enligt IAS 34 "Delårsrapportering".

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer, om ej annat anges nedan, med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen. Moderbolaget, Specialfastigheter Sverige AB, tillämpar RFR 2 Redovisning för juridisk person.

Från och med år 2016 har uppställningsformen för koncernens resultaträkning ändrats. Enligt branschpraxis har raden Rörelseresultat tagits bort och raden Förvaltningsresultat lagts till. I Förvaltningsresultat ingår finansnetto inklusive realiserade värdeförändringar.

Ändrade redovisningsprinciper

Nya standarder och tolkningar som trätt i kraft 2016 har inte haft någon inverkan på de finansiella rapporterna annat än viss tilläggsinformation.

Fastighetsvärdering

Från 2013 gäller IFRS 13 där värderingen av fastighetsinnehav ska klassificeras

enligt tre nivåer. Det finns olika osäkerhet i värderingen beroende på vilken nivå som används vid värderingen.

Specialfastigheter använder Nivå 3 där osäkerheten är störst då det inte finns tillräckligt med transaktioner/marknadsinformation för att använda annan nivå:

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

Händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

Linköping den 16 februari 2017
Specialfastigheter Sverige AB

Åsa Hedenberg
Verkställande direktör

Denna rapport har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Adresser

Specialfastigheter Sverige AB

Organisationsnummer: 556537-5945

Huvudkontor Linköping

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

Huvudkontor Stockholm

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

Göteborg

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

Lund

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

Sundsvall

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

Örebro

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

info@specialfastigheter.se
www.specialfastigheter.se

www.linkedin.com/company/
specialfastigheter-sverige-ab

Information

Definitioner

Avkastning på eget kapital, %

Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad, %

Räntebärande nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

Direktavkastning, %

Driftöverskott dividerat med förvaltningsfastigheternas genomsnittliga marknadsvärde.

Driftöverskott, Mkr

Intäkter från fastighetsförvaltning minus fastighetskostnader.

Eget kapital, Mkr

Redovisat eget kapital.

Förvaltningsresultat, Mkr

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

Hyra per kvadratmeter, kr

Årshyra dividerat med uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter vid årets utgång.

Justerad avkastning på eget kapital, %

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

Koldioxid

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

LOA, kvm

Beräknad uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Operativt finansnetto, Mkr

Räntekostnader minus ränteintäkter under året.

Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr

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

Soliditet, %

Justerat eget kapital på balansdagen i procent av balansomslutningen.

Säkerhetsfastigheter

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

Uthyrningsgrad, %

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

Växthusgas

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

Överskottsgrad, %

Driftöverskott dividerat med intäkter från fastighetsförvaltning.

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

Kontaktpersoner

Åsa Hedenberg

Verkställande direktör
Telefon 010-788 62 01
E-post asa.hedenberg@specialfastigheter.se

Kristina Ferenius

CFO
Telefon 010-788 62 11
E-post kristina.ferenius@specialfastigheter.se

Planerade rapporttillfällen

Årsredovisning 2016	23 mars 2017
Annual report	april 2017
Delårsrapport januari-mars	24 april 2017
Delårsrapport januari-juni	12 juli 2017
Delårsrapport januari-september	16 oktober 2017

Årsstämma

Stockholm 24 april 2017

