



Framtidens
samhälle skapar vi
tillsammans

STENVALVET

Års- och hållbarhetsredovisning 2021

Innehåll

Introduktion

Stenvalvet i korthet	2
2021 i siffror	3
Händelser under året	4
VD-ord	6

Omvärld och strategier

Drivkrafter och efterfrågan på fastighetsmarknaden	10
Affärsidé	12
Strategi	13
Affärsmodell	15

Erbjudande och kunder

Vårt erbjudande	18
Våra kunder	19
Kundcase	20

Verksamhet

Fastighetsförvaltning	25
Projektutveckling	29
Medarbetare	33
Transaktion	36
Finansiering	37
Fastighetsbestånd	40

Styrning och förvaltning

Bolagsstyrningsrapport	43
Styrelse	46
Ledning	47
Riskbeskrivning och riskhantering	48
Förvaltningsberättelse	52

Finansiella rapporter

Koncernens finansiella rapporter	57
Moderbolagets finansiella rapporter	61
Noter	65
Styrelsens intygande	99
Alternativa nyckeltal	100
Definitioner	101
Revisionsberättelse	102

Hållbarhetsinformation

Om hållbarhetsredovisningen	107
Hållbarhetsstyrning	107
Intressentdialog	109
Väsentlighetsanalys	110
Indikatorer	111
ÅRL-index	112
GRI-index	113
Revisorns yttrande	115

Rapporteringsramverk

Den reviderade årsredovisningen och koncernredovisningen finns på sidorna 52–101.

Revisorernas bestyrkanderapport finns på sidorna 102–105.

Bolagsstyrningsrapporten som ej granskats av revisorerna återfinns på sidorna 43–45.

Den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt 6 kapitlet 10 § i årsredovisningslagen är integrerad i årsredovisningen och återfinns på sidorna 15–16, 25–34, 48–51 och 107–114.

Stenvalvet i korthet

Stenvalvet är ett av de ledande bolagen i Sverige inom segmentet samhällsfastigheter. Totalt äger, förvaltar och utvecklar vi ett hundratal fastigheter. Vi arbetar för att skapa goda och långsiktiga relationer till våra hyresgäster och verksamheter. Vi är långsiktiga, lyhörda och omsorgsfulla i vårt arbete och relationer till såväl hyresgäster, utförare som ägare.

Våra affärsområden:



Affärsområde
utbildning



Affärsområde
vård och omsorg



Affärsområde
rättsväsende



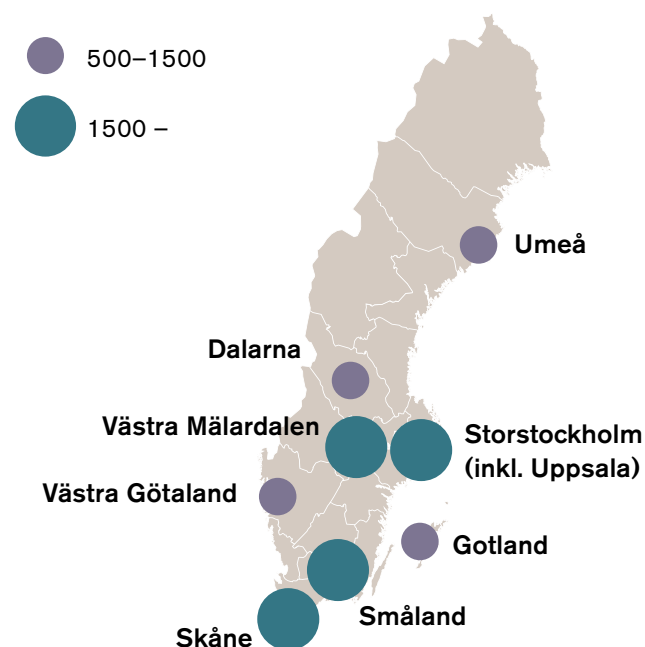
Affärsområde
myndigheter

Stenvalvets ägarkrets består av svenska institutioner med ett långsiktigt ägarperspektiv. Ägarna utgörs av en pensionsfond och en forskningsstiftelse med höga krav på en trygg och säker avkastning.



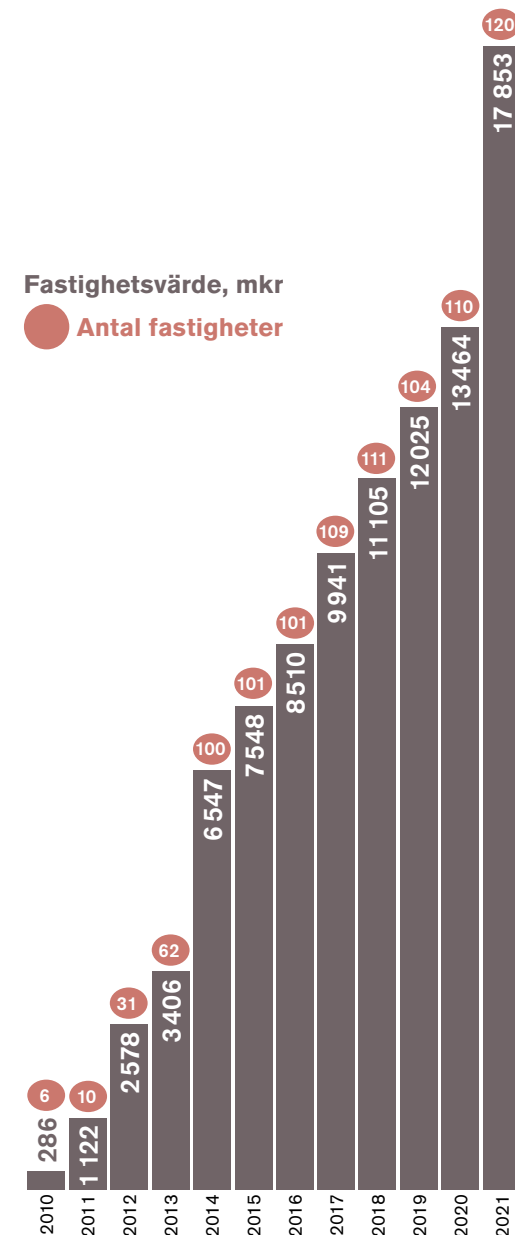
- 120 fastigheter i ca 40 kommuner
- Uthyrningsbar area ca 638 000 kvm
- Marknadsvärde ca 18 mdr
- Hyresvärde ca 940 mkr

Geografisk fördelning av fastighetsbeståndets marknadsvärde, mkr



Fastighetsvärde, mkr

Antal fastigheter



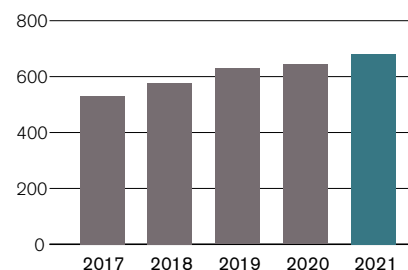
2021 i siffror

- Hyresintäkterna uppgick till ca 940 mkr (890)
- Driftöverskottet ökade till ca 682 mkr (643)
- Förvaltningsresultatet uppgick till ca 258 mkr (229)
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på räntederivat till ca 112 mkr (-39)
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter ca 2 796 mkr (188)
- Resultat efter skatt uppgick till 2 450 mkr (255)
- Marknadsvärde på fastighetsbeståndet uppgick vid slutet av året till 17 853 mkr (13 464)
- Antal fastigheter ökade till 120 (110)
- Överskottsgraden uppgick till 73 % (72)
- Uthyrbar area var ca 638 tkvm (594)

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Hyresintäkter mkr	940	890	888	801	735
Driftnetto mkr	682	643	629	578	530
Årets resultat mkr	2 450	255	559	584	471
Belåningsgrad %	41	45	42	49	51
Soliditet inkl. ägarinlåning %	51	44	47	44	42
Räntetäckningsgrad exkl. ägarlån ggr	5,6	5,7	5,7	5,8	6,2
Antal fastigheter	120	110	104	111	109
Uthyrbar area tkvm	638	594	566	596	573
Marknadsvärde mkr	17 853	13 464	12 025	11 105	9 941
Marknadsvärde kr per kvm	27 998	22 667	23 362	18 621	17 730
Överskottsgrad %	73	72	71	72	72

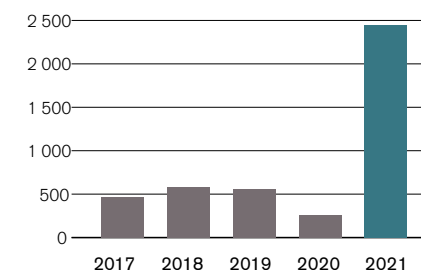
Driftnetto

Mkr



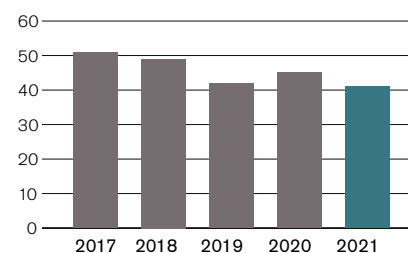
Årets resultat

Mkr



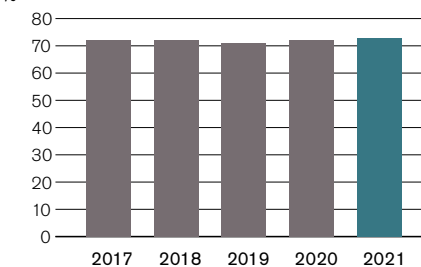
Belåningsgrad

%



Överskottsgrad

%



Händelser under året



Högtidlig invigning av Jensen grundskola i Sickla

I september invigdes Jensen Grundskola i Sickla. På bara drygt ett år anpassade och färdigställde vi fastigheten Sicklaön 118:2 på Planiavägen för att kunna ta emot de ca 750 för- och grundskoleeleverna i moderna och verksamhetsanpassade lokaler.

Läs mer på sidan 20.

Skatteverket tillbaka som hyresgäst

Efter 26 år kom Skatteverket tillbaka till sina tidigare lokaler i det som är känt som myndighetskvarteret Valfisken i Kalmar. För att möta dagens kontorsbehov skedde en uppfräschning och ombyggnation. Resultatet är öppna och flexibla ytor som passar dagens moderna och varierande arbetssätt.



Förvärv av LSS-fastigheter

Under sommaren förvärvades en portfölj med tre LSS-fastigheter. Köpet ligger i linje med vår målsättning om balanserad tillväxt och innebär samtidigt att vi gick in i tre nya kommuner. Fastigheterna i Lerums, Ulricehamns och Ängelholms kommun har en total yta på ca 1 500 kvm och är idag uthyrda till Attendo.

Vi förstärker vår organisation

Flera rekryteringar skedde under året och vi har även förstärkt ledningsgruppen. Det handlar om att skapa möjligheter att vidareutveckla vårt erbjudande och varumärke som fastighetsbolag med fokus på samhällsfastigheter.



Tioårigt hyresavtal tecknades med Region Sörmland

Fastigheten Vägbyrtaren 1 i Eskilstuna, K43, har de senaste åren genomgått en omfattande ombyggnation för att öka trivselen för våra hyresgäster. Vi har även välkomnat Region Sörmland som hyresgäst. I projektet har vi öppnat upp och byggt in en av ljusgårdarna och även anpassat och byggt om alla entréer.

Två nya hyresavtal tecknades med Försäkringskassan

Även försäkringskassan har flyttat in i kontorshuset K43 i de centrala delarna av Eskilstuna och blev den tredje statliga myndigheten i fastigheten tillsammans med Fortifikationsverket och Skatteverket. Hyresavtalet är tecknat på 6 år och inflyttning för de ca 120 anställda skedde i januari 2022.

HÄNDELSE R UNDER ÅRET

**Vi har ökat närvaron i Kristianstad**

Kvarnen 5 ligger med Kristianstads bästa läge vid centralstationen. Med förvärvet stärkte vi närvaron i en attraktiv region. Den charmiga byggnaden med ca 13 000 kvm uthyrningsbar yta är näst intill fullt uthyrd med hyresgäster som t.ex. Skattemyndigheten, Försäkringskassan, Statens servicecenter och Sweco.

Flera förvärv av skolfastigheter

Under hösten förvärvade vi två fastigheter i Örebro. Infanteriet 1 och Rottweilern 2 är moderna fastigheter där det idag bedrivs förskola. De ligger strategiskt i expansiva och attraktiva bostadsområden i Örebro. I december skedde ytterligare ett förvärv av en skolfastighet, strax utanför Trollhättan. Här bedriver Fridaskolan grundskola och fritidsverksamhet. Byggnaden, som är ca 7 500 kvm, är ursprungligen uppförd 1951 och nyrenoverad för att passa skolans specifika verksamhet.

**Miljöbyggnad iDrift nivå silver**

Under året har vi miljöcertifierat fem fastigheter i Stockholm, Uppsala, Jönköping och Skövde enligt Miljöbyggnad iDrift nivå silver och fler certifieringar är på gång.

**Förvärv av nyrenoverad fastighet i Vänersborg**

Östragård som är en del av Restad Gård i Vänersborg, är en fastighet som nyligen renoverats och anpassats till Kriminalvården. De bedriver en öppen anstalt i fastigheten och hyreskontraktet löper på 15 år.

Fem emitterade obligationer

Vid fyra tillfällen under året emitterade vi obligationer inom ramen för vårt MTN-program. Emissionerna sker som ett led i att diversifiera vår finansieringsstruktur.

- 600 mkr kvartal 1
- 600 mkr kvartal 2 grön obligation
- 400 mkr kvartal 2
- 200 mkr kvartal 2
- 400 mkr kvartal 4

Nordic Credit Rating bekräftade vår rating

I maj bekräftade Nordic Credit Rating sitt beslut om att även fortsättningsvis tilldela Stenvalvet en BBB+/N-1+ rating med stabila utsikter. En bekräftelse av vår finansiella styrka som också möjliggjorde en breddning av vår finansiering genom en grön emission.

Ändrade ägarförhållanden i Stenvalvet

I slutet av året ingick Kyrkans pension och Stiftelsen för Strategisk Forskning avtal med Kåpan tjänstepensionsförening om att förvärva Kåpans samtliga aktier i Fastighets AB Stenvalvet (publ).

"Stenvalvet summerar ett rekordstarkt år"

Med ett ben i fastighetsförvaltning och ett i projektutveckling har Stenvalvet stärkt sin position på marknaden för samhällsfastigheter. Jag är glad att kunna presentera ett rekordstarkt resultat och mervärde i alla delar av verksamheten. Stenvalvet summerar ett resultat efter skatt på 2,45 mdr och ökat förvaltningsresultat med 13 %.



VD-ORD

Ökat kundfokus

Ytterligare ett år präglad av coronapandemin ligger bakom oss och jag känner stor tacksamhet över att vår verksamhet inte drabbats i någon större omfattning. Nya arbetssätt har blivit vardag och vi kan konstatera att vi i många fall kommit närmare våra kunder tack vare en ökad digital dialog.

Nöjda kunder är nyckeln till framgång och vi har under året arbetat aktivt med att bli ännu bättre på att förstå kundens verksamhet och framtida behov. Det gör att vi kan leverera den bästa förvaltningen med ändamålsenliga lokaler och den service som efterfrågas. Därför blir jag extra glad när våra kunder ger oss höga betyg på kundnöjdhet och service och vi dessutom överträffar benchmark. Det här arbetet fortsätter och vi strävar efter att bli ännu bättre i dialogen med våra kunder.

Stabil tillväxt

Samhällsfastigheter har fortsatt varit hett eftertraktade objekt på marknaden och konkurrensen har varit hård. Vårt fokus har varit att identifiera investeringsmöjligheter där vi breddar vår kundbas och växer i prioriterade geografier och vi har under året överträtt våra tillväxtmål. Totalt förvärvade vi tio fina fastigheter som fördelar sig över alla våra affärsområden och med ett flertal nya kunder.

Inom affärsområdet rättsväsende förvärvade vi en fastighet i natursköna Restad Gård i Vänersborg där Kriminalvården är hyresgäst. Inom affärsområdet utbildning förvärvad vi en fin skolfastighet i Trollhättan tillsammans med två förskolor i expansiva bostadsområden i Örebro. Inom affärsområdet vård & omsorg utökade vi med ett nybyggt äldreboende i Upplands Väsby samt tre LSS-fastigheter i Lerums, Ulricehamns och Ängelholms kommun. På kontorssidan för myndigheter stärkte vi vår position genom förvärv av anrika Kvarnen med bästa läge i centrala Kristianstad där Skatteverket och Försäkringskassan är de största hyresgästerna.

Projektutveckling är ytterligare ett prioriterat sätt att



skapa tillväxt på. Under året har vi färdigställt vår första nybyggda skola i Nacka och den invigdes lagom till skolstarten. Vi utvecklade och anpassade en befintlig industrifastighet utifrån kundens önskemål om en modern grundskola med plats för ca 750 elever. Vi fokuserade extra mycket på inomhusmiljön och de pedagogiska ytorna, genom att arbeta med överblickbarheten och att skapa lugna, trygga miljöer. Utomhus tog vi vara på naturens egna förutsättningar och byggde en skolgård kring ekar som är flera hundra år gamla, vilket gav en alldeles unik känsla.

I Eskilstuna har ombyggnationen av Gamla Myntverket

till en ny tingsrätt åt Domstolsverket fortskridit och färdigställs under våren 2022. Vidare är vi i slutskedet av en förädling av en stor kontorsfastighet i Eskilstuna som pågått under flera år. Vi har skapat moderna, flexibla lokaler där all service som behövs finns tillgänglig i byggnaden. Utöver de projekt som är i produktion arbetar vi med ett flertal projekt i tidiga skeden.

Hållbarhet och goda finanser går hand i hand

Vi har som mål att vi ska vara klimatneutrala till år 2030. Det här är en otroligt viktig del av vår vardag där vi måste säker-

VD-ORD

ställa att vi tar ansvar i alla led. Mycket arbete görs redan och involverar hela företaget. Vi har dessutom påbörjat en genomlysning av klimatpåverkan i hela värdekedjan. På så vis säkerställer vi att vi arbetar med det som har störst påverkan på vår miljö.

Under året har vi satsat på solceller och egen energi-produktion. Vi har också arbetat vidare med att koppla upp våra fastigheter, vilket är ett led för att kunna förbättra energieffektiviteten. Arbetet med miljöcertifiering av våra fastigheter har överträffat våra mål och ännu fler certifieringar är på gång. Vi genomförde även vår första gröna obligation i enlighet med planen att bredda våra finansieringskällor. Vi jobbar vidare med vårt hållbarhetsarbete både i det stora och det lilla.

Stenvalvets finansiella ställning stärktes under 2021 och de finansiella nyckeltalen är fortsatt mycket stabila. Vi har ökat förvaltningsresultatet med 13 %, vilket är en effekt av en effektivare förvaltning och en kostnadseffektiv upplåning. Belåningsgraden sjönk till historiskt låga 41,3 % med en räntetäckningsgrad som uppgår till 5,6 ggr. NCR har också bekräftat att vår rating BBB+ ligger fast.

Prioriteringar 2021

- Ökat kundfokus
- Ökat fokus på medarbetarnöjdhet
- Satsning på projektutveckling inom både nyutveckling och förädling av befintliga fastigheter
- Bredda vår kundbas
- Fortsatt fokus på hållbarhet för att nå målet om klimatneutralitet till år 2030
- Aktiv portföljförvaltning med stabil lönsamhet och tillväxt

Ändrade ägarförhållanden

I december ingick Kyrkans pension och Stiftelsen för Strategisk Forskning avtal med Kåpan Pensioner om att förvärva samtliga aktier i Stenvalvet. Tillträde av aktierna skedde under januari 2022 och innebär att Kyrkans pension och Stiftelsen för Strategisk Forskning numera tillsammans äger 100 % av Stenvalvet. Vi kommer därmed fortsatt att ha institutionella ägare med långsiktigt perspektiv och strätgin med en aktiv portföljförvaltning med stabil lönsamhet och tillväxt ligger fast.

Fokus framåt

Marknaden för samhällsfastigheter fortsätter att växa. Demografin pekar på att det behövs nya skolplatser och boenden för äldre i stor omfattning framöver. De politiska satsningarna på rättsväsendet gör att stora investeringar behövs även här. Samtidigt behövs fortsatt god förvaltning och förädling av det som redan är byggt, vilket också är det bästa ur ett hållbarhetsperspektiv. Behovet är stort och det är tillsammans, det offentliga och privata, som vi kan ta ansvar för att bibehålla vår välfärd och förbättra för alla de människor som lever och verkar i våra lokaler.

Vi är inne i en spännande utvecklingsfas och jag vill verkligen passa på att tacka alla kunder, medarbetare och samarbetspartners för det fina samarbetet. Jag ser fram mot att tillsammans fortsätta vår gemensamma resa.

Maria Lidström,
Verkställande direktör
Stockholm den 24 mars 2022



Omvärld och strategier



DRIVKRAFTER OCH EFTERFRÅGAN PÅ FASTIGHETSMARKNADEN

Samhällsfastigheter fortsatt hett segment

Sedan början av 2010-talet har samhällsfastigheter etablerat sig som ett eget segment inom fastighetsmarknaden. Demografiska förändringar med en växande befolkning och fler äldre driver på utvecklingen. Marknaden ser möjligheter till investeringar med lägre risker och stabila, långa kassaflöden.

Antalet privata aktörer som specialiserar sig på samhällsfastigheter har de senaste åren vuxit från en handfull till omkring ett 50-tal aktörer. Några av fastighetsbolagen som startats är utpräglade projektutvecklare. Vi ser också projektutvecklingsbolag som kompletterar med egen förvaltning och kan erbjuda den långsiktighet som kommuner och regioner efterfrågar.

Samtidigt ägs fortfarande den stora majoriteten av samhällsfastigheter av offentlig sektor. Ca 80 % av Sveriges äldreboenden ägs av kommunerna. Som en jämförelse är motsvarande siffra i Finland 50 %. 272 av Sveriges 290 kommuner har sålt minst en samhällsfastighet det senaste decenniet. I första hand görs detta för att frigöra finansiella resurser till nya offentliga investeringar. I andra hand för att effektivisera fastighetsförvaltningen och eliminera risken som är förenad med att äga fastigheter.

Ännu ett intensivt år trots coronapandemi

Fastighetsmarknaden var fortsatt aktiv under 2021 trots coronapandemin. Kommunerna har fått disponera sina interna resurser för att hantera de utmaningar som uppkommit i spåren av corona. Detta i sin tur har påverkat planering och strategi kring lokalbehov. Det är sannolikt att de framtida behoven och lokalutformningarna kommer att påverkas av effekterna från pandemin.

Belåningsgraden i kommunerna ökar också och många kommuner har allt svårare att finansiera nya investeringar inom t.ex. vård, skola och omsorg. Kostnaderna ökar i takt med ökande befolkning och att andelen barn och äldre växer.

Hållbarhet en stark trend

Hållbarhetsfrågorna är viktigare än någonsin inom alla våra marknadssegment. Kraven på minskad klimatpåverkan, ökad klimatanpassning av fastigheterna och högre resurseffektivitet i värdekedjan ökar. Nya lagar och regler införs också i rask takt, varav många inom ramen för EU:s gröna giv. Klart är att framtidens fastigheter och städer kommer att lägga än större fokus på hållbarhet i alla dess dimensioner.

Ytterligare tecken på denna stora trend är det allt större intresset för delning av lokaler. I dag finns både tekniska möjligheter och starka sociala drivkrafter för att utnyttja lokalerna bättre. Att t.ex. äldreboenden och förskolor delar lokaler och utemiljöer blir allt vanligare.

Integreringen av digitala lösningar fortsätter

Coronapandemin har snabbat på digitaliseringstakten i alla branscher. Det som tidigare tagit årtal att genomföra fick nu införas på kort tid. Användandet av digitala tjänster har blivit en naturlig del av vår vardag.

Uppkopplade driftlösningar med automatisk avläsning i realtid av vad som behöver åtgärdas i lokalerna gör fastigheterna smartare. Utvecklingen innebär också nya lösningar i samverkan med andra aktörer. Ett exempel är installation av sensorstyrd belysning som förutom lägre elkostnader möjliggör lägre energiförbrukning och därmed minskad klimatpåverkan. Genom att belysningslösningen kan kopplas upp skapas data som kan ge nya insikter i hur lokalerna används. Tillsammans med data från andra aktörer öppnas helt nya möjligheter att skapa ökat värde för både hyresgäster och andra intressenter.

Behov av enheter t.o.m. 2026

	Antal
Förskola	719
Grundskola	398
Gymnasieskola	278
Äldreboende	700
Vårdcentraler	93

Källa: Sveriges Kommuner och Regioner

Kommunernas procentuella kostnadsökning inom respektive verksamhetsområde, %

	Demografi 2021	Statsbidrag 2021	Demografi 2022-2023	Totalt 2021-2023
Förskola	-0,3	0,1	-0,8	-1,1
Grundskola	1,4	1,6	1,6	4,7
Gymnasieskola	2,4	0,4	4,5	7,5
Funktionshinder SoL/LSS	0,6	0,0	1,1	1,7
Äldreomsorg	2,3	3,1	5,3	11,0

Källa: Sveriges Kommuner och Regioner

DRIVKRAFTER OCH EFTERFRÅGAN PÅ FASTIGHETSMARKNADEN

Förändringar sker snabbare än någonsin

Vård- och omsorgsfastigheter

Med en ökad medellivslängd behöver samhället utveckla nya lösningar för både äldre, anhöriga och vårdanställda att bo, vistas och arbeta i. Många av dagens äldreboenden har stora underhållsbehov, är inte ändamålsenligt byggda och uppfyller inte heller dagens myndighets- och arbetsmiljökrav. Olika alternativa boendeformer kommer att behövas för att möta framtida behov och klara de ekonomiska utmaningarna.



Stenvalvet arbetar långsiktigt med att utveckla framtidens samhälle för våra äldre, där vår kunskap om verksamheterna ger trygghet och trivsel för både de boende och de som arbetar i lokalerna.

Fastigheter inom rättsväsendet

Behoven inom rättsväsendet är stora. Ökade krav på säkerhet, fler poliser i samhället och ny komplex kriminalitet ställer nya krav på lokaler inom rättsväsendet. Befintliga lokaler behöver uppgraderas och nya lokaler behövs för att säkerställa dagens och morgondagens behov. Stenvalvet äger fastigheter som under lång tid har innehållit verksamheter med höga krav på säkerhet.



Med denna erfarenhet och tillsammans med våra hyresgäster utvecklar och förädlar vi fastigheterna för att möta utvecklingen, oberoende av om det rör polisen, domstolen, kriminalvården eller andra delar av vårt rättsväsende.

Utbildningsfastigheter

Antalet barn ökar kraftigt i Sverige. Fram till år 2026 finns ett behov av ca 1 400 nya förskolor och skolor för att klara det växande antalet elever. Det ökade behovet av nya utbildningsplatser, från förskolor till universitet ställer nya krav på både verksamheter, kommuner och fastighetsägare. Många skolor är byggda på 70- och 80-talet och är både omoderna och har stora underhållsskulder. Många gånger krävs totalrenovering för att undvika arbetsmiljörisker och ohälsa för både lärare och elever. Till detta kommer det ökade digitala lärandet som skapar helt nya lokalbehov.

Vi lägger stor vikt vid att förstå de förändrade behoven och de utmaningar verksamheterna står inför och fokuserar på att ta fram den bästa lösningen för varje hyresgäst.



Kontorsfastigheter för myndigheter m.fl.

De senaste decennierna har antalet statliga myndigheter blivit färre till antalet, men större sett till antalet anställda. Myndigheternas verksamheter skiljer sig åt, vilket skapar olika behov av lokaler. Det ökade hemarbetet ställer också krav på ny teknik och nya arbetssätt. Färre kvadratmeter kommer troligen att behövas på många kontor, nya krav på utformning av lokaler växer fram och flexibla hyreskontrakt efterfrågas.

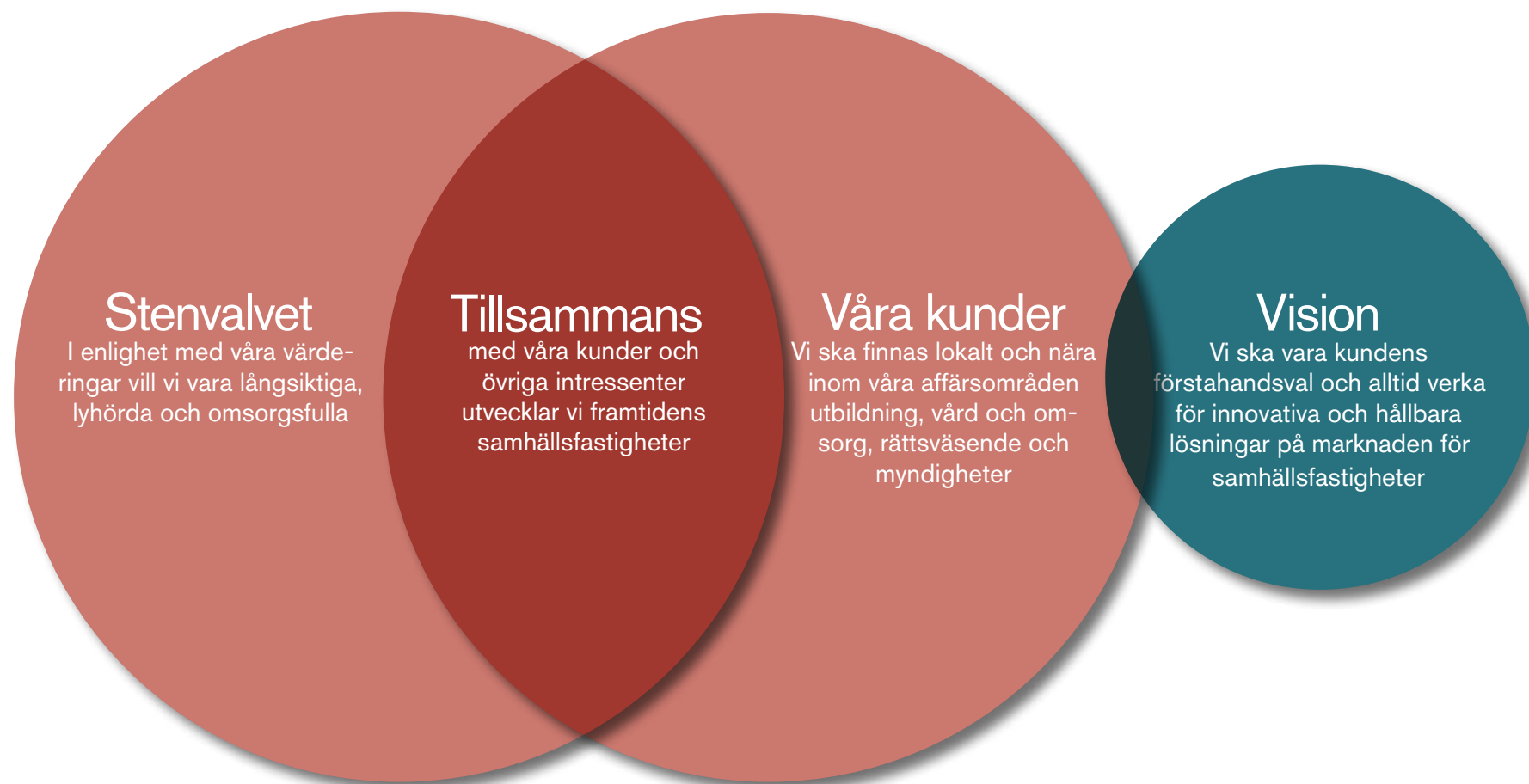
Vi har stor erfarenhet av utveckling och anpassning av kontor till dagens moderna arbetsliv. Vårt mål är att erbjuda flexibla och funktionella lokaler som passar alla verksamhetsbehov.



AFFÄRSIDÉ

Att äga, aktivt förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Sverige

Tillsammans med våra kunder, medarbetare, ägare, samhället och andra intressenter skapar vi samhällsnytta. Vi vill ge de som bor, arbetar och vistas i våra fastigheter de bästa förutsättningarna för en bra verksamhet.



STRATEGI

Vår plan är fortsatt kundfokus

Stenvalvet är djupt rotade inom segmentet samhällsfastigheter med lång historik och stor kunskap. Vårt fokus är fastigheter inom rättsväsende, utbildning, vård och omsorg samt myndighetskontor.

Våra rötter sträcker sig ända tillbaka till 1990-talet då Vasakronan bildade gamla Stenvalvet. Mycket har hänt sedan dess och bolaget har funnits i sin nuvarande form i drygt 10 år. Vår långa historia gör att vi står djupt rotade inom vårt segment med stor kunskap och erfarenhet inom allt från äldreboenden och skolor till polishus och domstolar, för att nämna några exempel.

Genom ett nära och långsiktigt samarbete med våra hyresgäster dvs stat, kommun och region samt privata aktörer, är vi med och formar det framtida välfärdssamhället. Att utveckla och förvalta befintliga fastigheter så att de passar nuvarande och framtida behov är vårt sätt att ta ansvar och vara en del av samhällsbygget. När den bästa lösningen är att bygga nytt tar vi hänsyn till framtida behov och utveckling, miljö och klimat.

Stark och sund kultur

För oss är stark och sund kultur nyckeln i allt vi gör. Vårt mål är att uppfattas som det mest ansvarsfulla, kompetenta och engagerande bolaget inom vårt segment, för alla våra intressenter så som kunder, medarbetare, ägare, och samhället. Det gör vi genom en ökad dialog, att lyssna och diskutera, vara modiga och våga tänka nytt. Förändring driver utveckling och vi har en strävan att hela tiden bli bättre på det vi gör.

Hållbarhet prioriteras

Hållbarhet är en central utgångspunkt i vårt sätt att arbeta och det samhälle vi vill skapa för framtida generationer. Vi ställer krav på hänsyn till miljö och klimat i alla delar av verksamheten och strävar efter ett effektivt resursutnyttjande. Vårt mål är att bli klimatneutrala till år 2030. Vi fortsätter vårt arbete med att miljöcertifiera våra fastigheter och vi kommer att emittera fler gröna obligationer.

Långsiktig stabil lönsamhet och tillväxt

Vår strategiska plattform togs fram under 2020 och fokuserar på att nå en långsiktig stabil lönsamhet och tillväxt. Stenvalvets institutionella ägare har långsiktigt perspektiv och strategin med en aktiv portföljförvaltning med stabil lönsamhet och tillväxt är grunden i vår strategi. I praktiken innebär det att vi vill fortsätta göra kloka affärer på den marknad där vi verkar.



STRATEGI

Vår klimatfärdplan mot 2030

Under året minskade våra utsläpp av växthusgaser per kvadratmeter med 11 % jämfört med 2020. Vårt mål är att vara klimatneutrala till år 2030. För att tydliggöra färdplanen dit har vi påbörjat en genomlysning av klimatpåverkan i hela värdekedjan.

Inom Stenvalvet görs ett omfattande arbete för att minimera miljö- och klimatavtrycket i både fastighetsförvaltning och projektverksamhet. Många av aktiviteterna mäts och följs upp i vår klimtrapportering. Ett exempel är energianvändningen i våra fastigheter, som idag står för det största klimatavtrycket. Under 2021 var utsläppen från energianvändning och vatten 3,0 kg CO₂-ekvivalenter/kvm (3,4), en

minskning med 11 % från föregående år. Förutom att vi har fortsatt att arbeta ännu mer fokuserat med energieffektivisering, uppkoppling och optimering av våra fastigheter, har vi även tecknat avtal om förnybar fjärrvärme på de orter där det är möjligt. Att utforma och sköta en byggnad så att behovet av värmeenergi under vintertid och kyla sommartid blir så litet som möjligt, samtidigt som människorna i byggnaden har ett jämnt och bra inomhusklimat, är en stor utmaning och ständigt fokus i driften av våra fastigheter.

Vår klimatpåverkan sker i flera delar av värdekedjan med störst påverkan i materialanvändning, energianvändning och transporter. För att definiera färdplanen mot 2030 påbörjade vi under året en genomlysning av vårt totala kli-

matavtryck. Det handlar om att säkerställa att vi fokuserar på de aktiviteter som ger störst effekt. Ett delmål vi har satt upp är att halvera våra utsläpp av växthusgaser i scope 1 och 2 till år 2030. För att få en så komplett bild som möjligt i scope 3 började vi under 2021 att beräkna utsläppen från våra byggprojekt. Avsikten är att fastställa en mer detaljerad klimatfärdplan under 2022. Fokus ligger på att minimera klimatpåverkan i hela värdekedjan, men för att nå målet om klimatneutralitet 2030 kommer det att krävas klimatkompensation för de utsläpp av växthusgaser vi har svårare att påverka.

Färdplan 2030

Utsläpp vi mäter och följer upp idag*:



Scope 1 (direkta utsläpp)

Resor med tjänstebilar, konsumtion av olja och gas i fastigheter



Scope 2 (indirekta utsläpp från köpt energi)

Inköpt el, värme och kyla



Scope 3 (övriga indirekta utsläpp)

Tjänsteresor, övriga inköp såsom IT-produkter och kontorsmaterial

Exempel på löpande aktiviteter där vi kan påverka som mest:

- Minska klimatpåverkan från materialanvändning i alla projekt
- Fortsätta köpa förnybar energi och minska energianvändningen för el och uppvärmning i såväl ny- och ombyggnation som i löpande förvaltning
- Jobba förebyggande med avfallsminimering genom hela byggprocessen
- Verka för att minimera det totala antal transportkilometer samt styra över till fordon eller bränslen med mindre utsläpp

Mål 2030

Att något är klimatneutralt innebär att beräkningar av all klimatpåverkan har genomförts, reductionsplaner har satts upp och allt har klimatkompenenserats för.

- Ett delmål är att halvera våra utsläpp av växthusgaser i scope 1 och 2 till 2030

Målet är
klimatneutralitet
2030

*För en fullständig presentation av våra klimatdata se sidan 111.

AFFÄRSMODELL

Tillsammans skapar vi värde

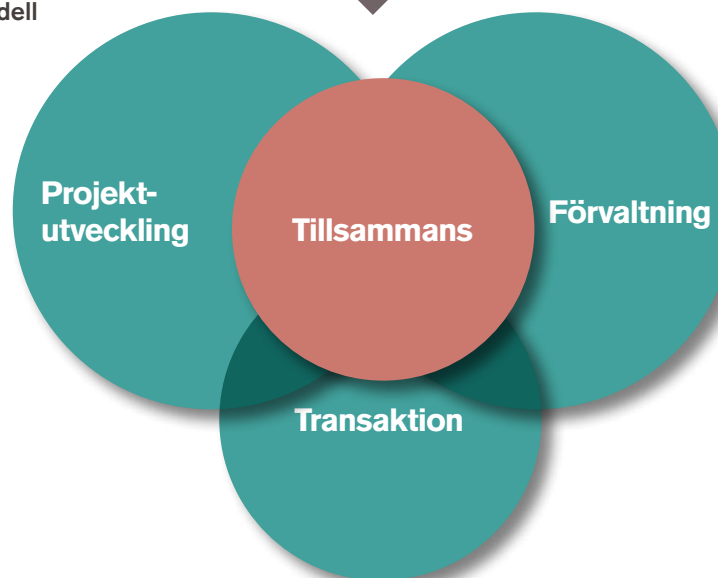
Som en ledande aktör inom samhällsfastigheter har vi stora möjligheter att bidra till ett hållbart samhälle. Att förstå och hantera vår påverkan på omvärlden är en förutsättning för vårt långsiktiga värdeskapande.



Våra strategier speglar externa förväntningar

Stark och sund kultur	Hållbarhet prioriteras	Långsiktig stabil lönsamhet	Klok riskbalanserad tillväxt
-----------------------	------------------------	-----------------------------	------------------------------

Affärsmodell



Våra styrkor och tillgångar

Stabila finanser och långsiktiga ägare	Attraktivt fastighetsbestånd	Lång erfarenhet och nära relationer	Medarbetarnas kompetens och engagemang	Organisation och styrning
--	------------------------------	-------------------------------------	--	---------------------------

Exempel på skapat värde under 2021

Kunder

- Ökad kundnöjdhet
- Attraktiva och funktionella lokaler
- Kundnära förvaltning och effektiv driftoptimering
- Fem miljöcertifierade fastigheter enligt Miljöbyggnad i Drift nivå silver

Medarbetare

- Ökad medarbetarnöjdhet
- Yrkesmässig utveckling
- Långsiktig verksamhet som skapar samhällsnytta
- Trygg och säker arbetsmiljö i samband med coronapandemin

Ägare och finansiärer

- 256 mkr i ränteutbetalning på ägarlån
- Stabil rating och låg belåningsgrad

Samhället i stort

- Investeringar om 1,6 mdr i befintliga och nya fastigheter under 2021
- Minskade utsläpp med 188 ton CO₂-ekvivalenter

AFFÄRSMODELL

Vår påverkan per väsentlig hållbarhetsfråga

Långsiktig stabil lönsamhet

Att vi behåller en stabil lönsamhet är en förutsättning för att vi ska kunna skapa värde för våra intressenter idag och imorgon. I vår strategi ligger fokus på en god portföljförvaltning, stabil lönsamhet och en riskavvägd tillväxt.

Miljö- och klimatanpassade fastigheter

Genom hållbara materialval, effektiv energianvändning och certifiering av våra fastigheter försöker vi aktivt minska vår negativa miljöpåverkan och vårt klimatavtryck. På så sätt bidrar vi också till att nå nationella och internationella hållbarhetsmål.

Leverantörsbedömningar

Vår indirekta påverkan i leverantörskedjan spänner över både miljö, klimat och sociala frågor. Genom att ställa krav på leverantörerna bidrar vi till en total minskad påverkan. Våra driftentreprenörer är handplockade för att uppfylla våra strikta krav på driften av samhällsfastigheter.

Hälsosam, utvecklande och jämställd arbetsplats

Våra medarbetare är en av våra viktigaste resurser. Vi vill erbjuda en attraktiv arbetsplats där alla mår bra, utvecklas och stannar kvar i organisationen. Att ha en tät dialog och lyssna in hur våra medarbetare mår och trivs är viktigt för oss.

Nöjda kunder

Nöjda kunder är en förutsättning för att vi ska få fortsatt förtroende att utveckla och förvalta samhällsfastigheter. Genom att vara lyhörda och arbeta nära våra hyresgäster kan vi snabbt möta deras skiftande behov.

Trygga och säkra fastigheter

Trygga och säkra fastigheter är en arbetsmiljöfråga för både våra egna medarbetare och hyresgästerna och samtidigt en viktig samhällsfråga. Regelbundna ronderingar för att inspektera fastigheternas skick, medveten plantering av träd och buskar samt bra belysning i inne- och utemiljö för att undvika mörka ytor utanför fastigheterna är några saker vi har fokus på.

9 %
minskade våra totala koldioxidutsläpp under 2021

Vi vill vara en del av samhällsbygget på lång sikt

Vår utgångspunkt är att skapa långsiktigt värde för alla våra intressenter. Samtidigt påverkar vi genom vår verksamhet planeten. Detta hantear vi genom att analysera både risker och möjligheter på kort och lång sikt och med fokus på hela värdekedjan. För att koncentrera vårt arbete har vi valt ut åtta mål i FN:s agenda 2030 där vi ser att vi har störst möjligheter att bidra.



Erbjudande och kunder



VÅRT ERBJUDANDE

Tillsammans utvecklar vi Sverige

Med kunden i fokus tar vi hand om allt från utveckling och anpassning till förvaltning och drift av samhällsfastigheter. Vår ambition är att vara den naturliga samarbetspartnern till våra hyresgäster.

Stenvalvet har skapats av svenskt pensionskapital och stiftelsekapital för forskning. Vi utvecklar och förvaltar en del av samhällsinfrastrukturen i Sverige. Vi arbetar i huvudsak med offentliga och privata hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet inom utbildning, rättsväsende, vård och omsorg. Vi har också många myndigheter bland våra kunder. Våra starka, institutionella ägare ger oss möjligheter

att skapa långvariga och väl utvecklade relationer, vilket i sin tur innebär att vi kan erbjuda fastighetslösningar anpassade efter kundernas specifika behov.

Med stor erfarenhet och kompetens inom både förvaltning och utveckling av samhällsfastigheter åtar vi oss både mindre och större projekt. Alltid med lokal närvaro som gör att vi är nära våra hyresgäster och kan ta snabba beslut. Våra handplockade lokala driftentreprenörer fungerar som vår förlängda arm. Vi har också ett nätverk av andra experter inom olika områden att tillgå.

Våra styrkor

- ✓ Våra ägare
- ✓ Långsiktighet
- ✓ Korta beslutsvägar
- ✓ Stabila finanser
- ✓ Hög kompetens inom samhällsfastigheter
- ✓ Lokal närvaro

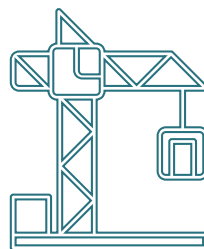
Vad vi kan bistå med över tid i projekt och löpande förvaltning



Förståelse för våra hyresgästers specifika behov
Hög kunskap om verksamheterna som bedrivs i fastigheterna.



God planering med fokus på att skapa flexibilitet och effektiva driftförutsättningar
Hållbara lösningar för verksamheterna.



Om- och nybyggnation samt hållbara byggnader med låg energiförbrukning
Hållbara material och kloka energilösningar.



Löpande förvaltning
Lokal förvaltning med bred kunskap om det förvaltade fastighetsbeståndet.



Löpande dialog och förbättringar
Tät kontakt med hyresgästerna bidrar till högre förståelse för verksamheterna och deras nuvarande och kommande behov.

VÅRA KUNDER



Affärsområde utbildning

Vårt mål är att utforma flexibla lokaler där vi även mår om att skapa förutsättningar för bästa nyttjandegrad av ytorna. Lärmiljöerna vi skapar ska uppfylla kraven för en berikande och trygg miljö och passa såväl elever som lärare på förskola, grundskola och gymnasieskola.

Exempel på kunder:

- Internationella Engelska Skolan
- Jensen Education
- Stockholm stad
- Örebro kommun

19 %

av Stenvalvets fastighetsportfölj består av utbildningsfastigheter

Resterande 4 % avser övrigt.

Affärsområde vård och omsorg

Stenvalvet arbetar långsiktigt med att utveckla framtidens samhälle för våra äldre, där vår kunskap och erfarenhet om verksamheterna ger trygghet och trivsel för både boende och de som arbetar i lokalerna. Vi har idag fastigheter anpassade för t.ex. vårdcentral, äldreboende, trygghetsboende samt LSS-boende.

Exempel på kunder:

- Attendo
- Praktikertjänst
- Region Skåne
- Umeå kommun

34 %

av Stenvalvets fastighetsportfölj består av vård- och omsorgsfastigheter

Affärsområde rättsväsende

Många av våra rättsfastigheter har vi ägt under lång tid och vi har gedigen kunskap om de säkerhetsaspekter som under senare år har ökat i betydelse. Tillsammans med våra hyresgäster arbetar vi för den bästa långsiktiga lösningen för alla parter så att de ska passa verksamheter som t.ex. polis, häkte och tingsrätt.

Exempel på kunder:

- Domstolsverket
- Kriminalvården
- Polismyndigheten

19 %

av Stenvalvets fastighetsportfölj består av rättsfastigheter

Affärsområde kontorsfastigheter för myndigheter m.fl.

De senaste decennierna har de statliga myndigheterna under regeringen blivit färre till antalet men större sett till antal anställda. Myndigheternas verksamheter är i många fall olika varandra och vårt mål är att erbjuda flexibla, funktionella och verksamhetsanpassade lokaler som passar deras respektive behov.

Exempel på kunder:

- Fortifikationsverket
- Försäkringskassan
- Skatteverket
- Trafikverket

24 %

av Stenvalvets fastighetsportfölj består av kontorsfastigheter för myndigheter m.fl.

En skola byggd för framtiden

Affärsområde
utbildning

I Nacka kommun har Stenvalvet byggt om en gammal fastighet och förvandlat den till en modern skola. Stor vikt har lagts vid att ta vara på och utveckla befintliga värden.

Lagom till starten av höstterminen 2021 invigdes Jensen Grundskola i Nacka kommun. Här finns plats för ca 750 elever, från förskoleklass till årskurs 9.

– Vi ville etablera oss i Nacka och det här är ett jättebra läge, inte minst med tanke på att det finns så bra kommunikationer, säger Mats Rosén, affärsområdeschef på Jensen Education och tillägger:

– Det har varit en härlig känsla att se byggnaden växa fram. En ful och ganska risig byggnad har blivit en vacker skola.

Förutom ombyggnaden av den befintliga fastigheten har Stenvalvet också byggt en ny idrottshall, matsal och ett tillagningskök. En viktig aspekt har varit att ta till vara och utveckla befintliga värden.

– Stenvalvet behöll och byggde vidare på den gamla huskroppen. Utomhus har de varit måna om att bevara naturområdet med de fantastiska gamla ekarna. Det känns bra att kunna använda så mycket som möjligt av det som fanns från början, säger Mats Rosén.

En annan utgångspunkt har varit att alla ytor ska användas så effektivt som möjligt och att inte bygga för stort.

– Det är både med tanke på resursanvändning och vår pedagogik. I alla våra skolor strävar vi efter att skapa en lugn och trygg miljö. Vi vill att alla ytor ska vara överblickbara och undvika krypin där man inte ser vad som händer.

För att ytterligare skapa en säker miljö och hålla koll på att obehöriga inte tar sig in, finns en reception som alla passerar. För tillträde till skolan krävs en kod, både för elever och personal. Hela bygget av skolan har bara tagit drygt ett år. Mats Rosén uppskattar de täta kontakterna, engagemanget och dialogen med Stenvalvet.

– Det allra viktigaste har nog varit deras flexibilitet. Under en sådan här process uppstår en massa saker som behöver lösas. Då behöver man vara pragmatisk och ibland fatta snabba beslut. Samtidigt finns det ett långsiktigt tänk hos Stenvalvet som vi delar. Vi jobbar gärna tillsammans med dem igen.



Fullt hus i Ronneby

**Intresset för att flytta in i Attendos nybyggda äldre- och trygghetsboende i Ronneby har varit stort. Nu är alla 77 lägenheter-
na uthyrda och många står i kö.**

Stenvalvet köpte fastigheten i juni 2020 och det var det första förvärvet i Ronneby. Boendet öppnade den 1 juli samma år, mitt under coronapandemin.

– Att vi trots det har fullt hus är helt fantastiskt. Det känns som ett bevis på att vi håller hög kvalitet och har ett väldigt gott rykte, säger Marie Hindriksson, verksamhetschef på Attendo.

Marie Hindriksson har långa och goda relationer med Stenvalvet, som äger två vård- och omsorgsfastigheter i Växjö där hon tidigare har varit verksamhetschef.

– Det känns tryggt att Stenvalvet är förvaltare även här. Jag är väldigt nöjd, vi har hela tiden regelbundna kontakter och avstämningar. Allt bara flyter på.

Trots att huset är stort och nybyggt har barnsjukdomarna varit få.

– Det är otroligt skönt. Det är jätteviktigt att saker och ting fungerar i vardagen så att man slipper krångel. Och om något ändå skulle hända får jag snabb hjälp av Stenvalvet, säger hon och tillägger:

– Vi upptäckte t.ex. att det inte gick att släcka lamporna i lunchrummet. Det fanns helt enkelt ingen kontakt. Men sådant är det bara att skratta åt, det var ju lätt fixat.

Ett annat problem som uppstod i samband med öppnandet var att det saknades garage och uppladdning för permobiler.

– Men det löste Stenvalvet snabbt när de föreslog att vårt trädgårdshus kunde göras om. Och så blev det, nu fungerar allt perfekt.

Marie Hindriksson är också tacksam över att äldre- och trygghetsboendet varit förskonat från pandemin.

– Helt otroligt att vi har klarat oss så bra. Från första början var vi benhårda med hygienrutiner. Två gånger om dagen spritade vi alla handtag, ledstänger, hissar och andra platser där folk rörde sig. Det tror jag har varit en framgångsfaktor. Och självklart kommer vi att fortsätta att vara försiktiga.

Affärsområde
vård och omsorg



I händelsernas centrum

Affärsområde
kontorsfastigheter för
myndigheter m.fl.

Radiohuset i Växjö är en del av den svenska beredskapen. Oavsett vad som sker måste sändningarna fortsätta. Det ställer särskilda krav på säkerhet.

Radiohuset i centrala Växjö ligger i bottenvåningen. Kikar man in genom fönstren syns studiomiljön och den gröna lampan som lyser när det är direktsändning.

– Tidigare hade vi lokaler som också låg centralt, men där satt vi några våningar upp. Vi ville komma ner på markplan där publiken kan se oss från gatan. Det är också praktiskt att vi kan parkera våra fordon på innergården. Ibland behöver vi dra i väg snabbt, säger Marcus Sjöholm, kanalchef.

Från Radiohuset sänder Sveriges Radio Kronoberg över hela landet. P4 Kronoberg är en kris- och beredskapskanal som ska förse allmänheten med viktig information om något allvarligt skulle inträffa. Fastigheten är också ett civilt skyddsobjekt, det vill säga att det räknas som en samhällsviktig byggnad.

– Allt detta gör att vi har specifika önskemål kring säkerhet och här har vi en bra dialog med Stenvalvet. T.ex. har vi egen försörjning av el via ett dieselaggregat så att vi kan sända även om det skulle bli strömavbrott.

På husets fasad, åt två håll, finns gula STOPP-skyltar som talar om att bygganden är ett skyddsobjekt.

– Att få upp skyltarna kan tyckas som en oviktig sak, men det måste vara tydligt för alla vad som gäller.

En annan aspekt är att ha kontroll över vilka som har tillgång till lokalerna.

– Vi släpper i princip inte in någon som inte är godkänd av oss, säger Marcus Sjöholm.

För Radiohuset är det också viktigt att den löpande förvaltningen fungerar. Även när det gäller mindre saker.

– Om en dörr inte går att stänga, måste det åtgärdas på en gång. Här möter Stenvalvet upp oss väldigt bra. Överhuvudtaget är de tillmötesgående och lyhörda för vad vi behöver, säger Marcus Sjöholm och tar ett annat exempel.

– Vårt kök och personalmatsal finns i ett atrium på innergården. För några år sedan regnade det in. Plåten på taket behövde läggas om och väggarna bytas ut. Där var Stenvalvet väldigt snabba.



Med hållbarhet som mål

För Skatteverket ligger hållbarhetsfrågorna högt upp på agendan. Något de delar med Stenvalvet som är en aktiv part i förvaltningen och utvecklingen av fastigheterna.

Fredrik Hansson, sektionschef på Skatteverket, ansvarar för 27 fastigheter över hela landet. Stenvalvet är hyresvärd för fem av dem, i Eskilstuna, Kalmar, Kristianstad, Visby och Växjö.

– Stenvalvet är ett solitt företag som satsar på rätt saker. Vi har superbra kontakter och täta dialoger. Vi kan vara ärliga mot varandra och hittar gemensamma lösningar.

När Skatteverket hyr lokaler ställer de numera krav på att hyresvärderna ska vara medveten och engagerad i frågor som rör miljö och hållbarhet. Inom branschen och hos Stenvalvet, ser Fredrik Hansson en förändring de senaste åren.

– De har blivit ännu mer aktiva, medvetna och har stort fokus på hållbarhetsfrågorna. Det är lätt att föra diskussioner. Ibland hinner vi inte ens ta upp det vi funderar över. T.ex. förekom Stenvalvet oss när det gällde att installera laddstolpar.

Andra miljöåtgärder handlar om energieffektivitet och avfallshantering.

– Om vi med hjälp av Stenvalvet kan sortera bättre på våra kontor och kommunen ser till att avfallet tas om hand på respektive återvinningscentral, då har vi täckt in hela kedjan, säger Fredrik Hansson.

Även säkerhet är en viktig aspekt.

– Den finns alltid med i våra kravspecifikationer. Vad som behövs skiljer sig lite mellan orterna, det kan handla om allt från låsbara förråd, till vilken brandklassning en ytterdörr ska ha.

Geografiskt sitter Fredrik Hansson i centrala Kristianstad. Här hyr Skatteverket lokaler på ca 2 700 kvm i fastigheten Kvarnen som köptes av Stenvalvet i somras.

– Det känns jättebra. Vi vet att Stenvalvet är tillgängliga och lyhörda för hyresgästens behov. Vi vet också att de är duktiga på förvaltning. De rycker snabbt ut om något är akut och ser till att det är snyggt och trevligt. Både i och utanför fastigheterna.

Fredrik Hansson är också nöjd över att Skatteverkets kontor i Kalmar är klart. Det första spadtaget togs sommaren 2020. Kontoret ligger i det som kallas Kalmars myndighetskvarter där Skatteverket satt för många år sedan. Nu har de återvänt till sina gamla lokaler som byggts om och fräschats upp.

– Det har blivit hur bra som helst. Och ur miljösynpunkt känns det väldigt tillfredställande att det har gått att bygga om i stället för att bygga nytt.

Affärsområde
kontorsfastigheter för
myndigheter m.fl.



Fastighetsförvaltning och projektutveckling



FASTIGHETSFÖRVALTNING

Fastighetsförvaltning med hyresgästen i fokus

Vi har institutionella ägare och en lokal närvaro vilket är några av de saker våra hyresgäster uppskattar med oss på Stenvalvet. Många väljer att stanna kvar hos oss länge.

Totalt under året har vi nya och omförhandlade hyresavtal för ytor som motsvarar ca 39 000 (34 000) kvm. Detta till ett hyresvärde om ca 72 (92) mkr. Vi förvärvade också tio nya fastigheter till ett sammanlagt värde om ca 1 128 (828) mkr. I slutet av december uppgick vårt totala fastighetsbe-

stånd till 120 (110) fastigheter i ca 40 (34) kommuner i Sverige. Våra hyresgäster består till största delen av offentliga och privata aktörer inom utbildning, vård och omsorg, rättsväsende och kontor för myndigheter. Den totala uthyrningsbara ytan var ca 638 000 (594 000) kvm vid årets slut och uthyrningsgraden 96 % (96).

Överskottgraden är ett av våra viktigaste nyckeltal och uppgick till 73 % (72). Vi arbetar aktivt med kostnadseffektivisering och att minska våra vakanser.

Att stärka relationen med hyresgäster i det dagliga arbetet

Med sju lokalkontor strategiskt utplacerade i Sverige, varav ett är vårt huvudkontor i Stockholm, är vi nära våra hyresgäster och når fastigheterna inom ca en timme. För oss är det viktigt att finnas på plats för våra kunder och att ha en aktiv förvaltning. Långa löptider på hyresavtal ger oss goda möjligheter att skapa långsiktiga relationer och bygga en djup förståelse för de verksamheter som bedrivs i fastigheterna. Frågor i fokus i den löpande dialogen rör allt från behov av energibesparingar, reparationer och trygghet i

närmiljön till sortering och återvinning av avfall eller laddmöjligheter för elbilar. Kraven på hållbara lösningar har succesivt ökat och utöver arbetet med lagstadgade krav månar vi om att ge så goda förutsättningar som möjligt för våra hyresgäster att stärka sitt hållbarhetsarbete. Samarbetet med vår investeringsverksamhet spelar en viktig roll i förvaltningen och under 2021 stärkte vi våra lokalkontor med denna kompetens för att snabbt kunna möta våra hyresgästers skiftande behov.

Drift- och skötselentreprenader och andra serviceentreprenader upphandlas lokalt på respektive ort och vi strävar efter att bygga professionella och långsiktiga relationer till de entreprenörer vi har valt. Genom att gynna lokala företag bidrar vi till lokal tillväxt och nya arbetstillfällen i regionen. Kontrakterade driftentreprenörer är särskilt utvalda för att kunna hantera samhällsviktiga verksamhe-

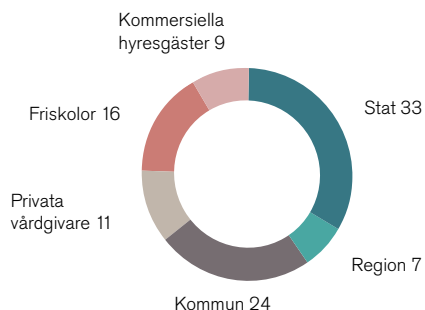
96 %

uppgick uthyrningsgraden till
år 2021

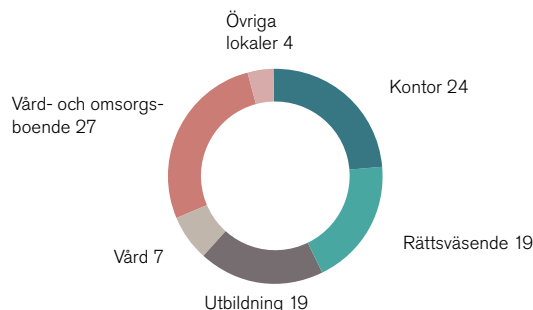
Prioriteringar 2021

- Förstärkning av vår förvaltningsorganisation centralt
- Stabil lönsamhet
- Fokus på service och samverkan med hyresgäster för ökad kundnöjdhet
- Miljöcertifiering av befintligt fastighetsbestånd
- Fortsatt uppkoppling av fastigheter för ökad energieffektivisering

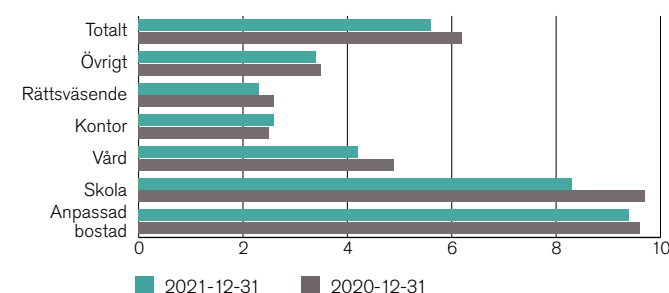
Hyresintäkt per hyresgästkategori, %



Hyresvärde per lokalslag, %



Genomsnittlig kontraktslängd (år per lokalslag)



FASTIGHETSFÖRVALTNING

ter som bedrivs i våra fastigheter. Höga krav ställs på service och inställetid och de är också säkerhetsklassade och förväntas uppfylla våra hållbarhetskrav. För mer information om vårt arbete med en ansvarsfull leverantörskedja se sidan 108.

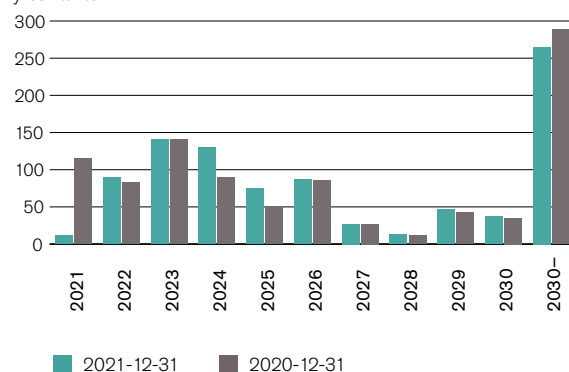
Intensivt år i fastighetsförvaltningen

Målet att nå klimatneutralitet till år 2030 involverar hela företaget. För att få till stånd en förändring krävs minskad energianvändning i hela det befintliga fastighetsbeståndet. Upphandling av el sker centralt och Stenvalvet köper endast förnybar el märkt med "Bra miljöval". Så långt det är möjligt värms fastigheterna med fossilfri fjärrvärme. Vi installerar också solpaneler på våra fastigheter. Under 2021 ökade produktionen av solel med drygt 100 % jämfört med föregående år, från ca 111 000 kWh till ca 226 000 kWh.

Målet för 2021 var att minska elanvändningen i våra fastigheter med 17 % och energianvändningen för upp-

Hyresavtalens förfallostruktur, mkr

Hyresintäkter



Stenvalvets tio största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresgästkategori	Årshyra (mkr)	Andel av årshyra (%)
Polismyndigheten	Stat	108	12 %
Internationella Engelska Skolan i Sverige AB	Friskolor	69	7 %
Örebro kommun	Kommun	50	5 %
Sveriges Domstolar	Stat	48	5 %
Attendo Sverige AB	Privat vårdgivare	48	5 %
Region Skåne	Region	35	4 %
Umeå kommun	Kommun	28	3 %
Skatteverket	Stat	27	3 %
Kriminalvården	Stat	25	3 %
Jensen Education AB	Friskolor	23	2 %
Summa		460	50 %

FASTIGHETSFÖRVALTNING

värmning med 10 % jämfört med 2018 (basår). I slutet av 2021 kunde vi konstatera att den totala elanvändningen i fastigheterna hade minskat med drygt 15 % (14) och energianvändningen för uppvärmning med drygt 9 % (5,5) under samma period. Utfallet för 2021 påverkades bl.a. av ett antal nyförvärvade fastigheter där energieffektiviseringar ännu inte hunnit implementeras.

I våra rutiner ingår att varje månad göra en uppföljning av energianvändning och effekter tillsammans med våra driftentreprenörer. Här analyseras avvikelser och utfall från genomförda åtgärder för att se om ytterligare driftoptimering krävs. Uppkoppling av fastigheter till Stenvalvets gemensamma plattform sker löpande. Att kunna övervaka och styra driften på distans och i realtid är en viktig pusselbit för att vi ska nå våra energimål och bidrar samtidigt till en ökad servicegrad mot våra hyresgäster.

Lika viktigt är det att säkerställa att våra hyresgäster har ett bra inomhusklimat. Installation av rumsgivare och styrfunktioner liksom energimätare är bara några exempel på de åtgärder som görs för att skapa en överblick av byggnadernas inomhusklimat och energibalans. I vissa byggnader har värmeanvändningen minskat med över 30 % efter

optimering, energiuppföljning och analys.

Under 2021 miljöcertifierades fem byggnader enligt Miljöbyggnad iDrift och ytterligare ett antal påbörjades. Certifieringen säkerställer att våra fastigheter uppfyller erkända hållbarhetskrav. Frågorna spänner över inomhusmiljö, påverkan på hälsa för hyresgäster, klimatpåverkan, miljöpåverkan av material samt fastighetens skick. Vid certifieringen ställs bl.a. krav på materialinventering med avseende på farliga ämnen.

Sedan 2020 täcker också dialogen om nya hyresavtal en särskild hållbarhetsbilaga. Utöver mål och ambitioner för energi, inomhusmiljö, material och avfall finns även aspekter som hälsa och socialt engagemang med här. Bilagan kompletterar vår tidigare Gröna bilaga.

Att skapa trygga fastigheter och stadsdelar

Som fastighetsbolag med fokus på samhällsfastigheter fyller Stenvalvet en viktig roll i lokalsamhället. Att många av

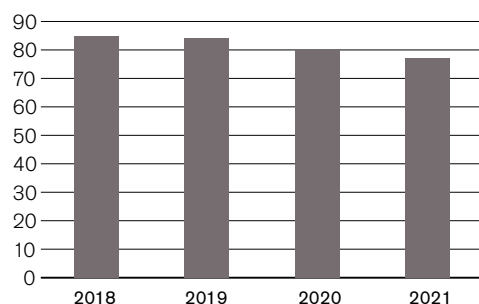
15 %

minskade den totala elanvändningen jämfört med basår 2018



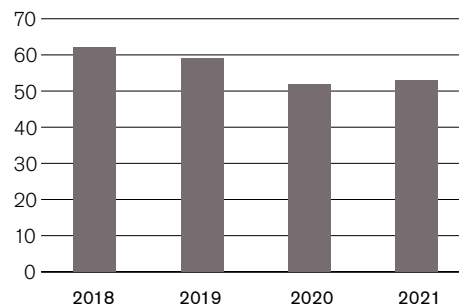
Energianvändning för uppvärmning

kWh/kvm



Energianvändning för el

kWh/kvm



våra hyresgäster bedriver en verksamhet som pågår dygnet runt bidrar till att skapa tryggare stadsdelar. Ljusa bottenvåningar och bemanning nattetid är några aspekter på denna ökade trygghet i närmiljön. Vi månar också om att utemiljön runt våra hus ska upplevas som trygg för alla som vistas där. Trygghetsvandringar och även ljusronderingar nattetid genomförs regelbundet tillsammans med hyresgäster och driftentreprenörer.

Sedan Barnkonventionen blev svensk lag år 2020 har också barnperspektivet integrerats i såväl utveckling som

FASTIGHETSFÖRVALTNING

förvaltning av våra fastigheter. Här handlar det om att skapa trygghet för de barn som vistas i och utanför fastigheterna, något som har särskild betydelse inom skola, polis och rättsväsende. Det handlar både om utformningen av enskilda lokaler och hur ytorna i fastigheten disponeras. Ett annat sätt att skapa trygghet för både barn och vuxna är att ge möjlighet till en naturlig interaktion med andra grupper i lokalsamhället. Att löpande föra en dialog med kommuner om dessa trygghetsfrågor är en del av vårt sociala samhällsansvar.

Kundundersökningen hjälper oss att bli bättre

Varje år genomför vi en kundundersökning för att fånga upp aktuella behov och sätta oss in i hur vi bäst kan stödja våra hyresgäster framåt. Undersökningen genomförs med både brukare och kontraktskrivare och omfattar såväl service som lokaler. Den senaste undersökningen genomfördes i november 2021. Undersökningens sammanlagda serviceindex uppgick till 87,4 % jämfört med ett branschmedelvärde på 80,9 %.

Resultatet visar att vi får fortsatt höga betyg när det gäller servicegrad och information om vad som ska hända i fastigheten, att vi får arbete i lokalerna utfört med hänsyn till verksamheten som bedrivs och att vi skapar trygga allmänna utrymmen.

87,4 %

ökade vår kundnöjdhet till under 2021, vilket kan jämföras med benchmark för vår bransch som ligger på 80,9 %

Att göra skillnad för biologisk mångfald

Som fastighetsägare har vi mycket mark att tillgå och under året togs flera initiativ för att stödja den biologiska mångfalden i anslutning till våra fastigheter. I Mariestad, Skövde, Trollhättan och Uddevalla inventerade vi tillgängliga gräsytor i utemiljön för att undersöka möjligheterna att anlägga ängar med ängsblommor. De nya ängsytona kommer att stå klara under 2022 och ska sedan klippas

eller slås enbart en gång om året. Dessutom krävs ingen gödsling. Förutom att gynna pollinatörer och lokala ekosystem är initiativet ett exempel på gemensamma projekt med våra hyresgäster för att stärka samarbetet.



PROJEKTUTVECKLING

Fastighetsutveckling som möter dagens och morgondagens behov

Att utveckla och anpassa byggnader för egen förvaltning ger oss möjligheter att möta våra hyresgästers långsiktiga behov. Tillsammans utvecklar vi framtidens samhällsfastigheter med hållbarhet som ett av våra ledord.

Aktiviteten i projektverksamheten var hög under året trots viss påverkan av coronapandemin. Det enskilt största projektet var färdigställandet av Jensen Grundskola i Sickla, utanför Stockholm. På bara drygt ett år omvandlade vi en befintlig byggnad till en ny, modern grundskola från förskoleklass till årskurs nio med plats för ca 750 elever. Lokalytan uppgår till ca 7 100 kvm. Läs mer på sidan 20.

Ett annat projekt under året var Skatteverkets åter-

komst, efter 26 år, till sina tidigare lokaler i fastigheten Valfisken i Kalmar. Arbetet med att anpassa lokalerna till dagens behov av öppna och flexibla kontorsytor påbörjades under sommaren 2021 och var klart i början av 2022.

Under året utvecklade vi verksamheten för att stödja hanteringen framåt av större projekt. Detta omfattar fastighetsutveckling i både nytt och befintligt bestånd för att uppfylla bolagets långsiktiga tillväxt- och avkastningsmål.

Projektutveckling som skapar värde

För oss omfattar projektutveckling allt från att utveckla råmark till att förädla befintliga kvarter för framtiden. Att skapa specialanpassade samhällsfastigheter kräver insikt i hur verksamheterna fungerar och bedrivs. Våra projekt

inleds alltid med att analysera och skapa förståelse för våra hyresgästers specifika behov, både på kort och lång sikt. Denna dialog, och att fortsätta vara lyhörda i hela projektet, är en av nyckelfaktorerna för ett framgångsrikt projekt.

Vår organisation och breda kontaktnät gör att vi kan kombinera erfarenheter ur förvaltningens långsiktiga perspektiv, med de möjligheter till innovation och nyskapande som det enskilda projektet erbjuder. Vår förvaltningsverksamhet är med redan tidigt i processen. Vi har också segmentsansvariga som bidrar med expertkompetens inom olika verksamhetsområden, t.ex. runt kommande lagkrav eller händelser i vår omvärld som skapar nya behov hos våra hyresgäster. Ett exempel är coronapandemin som satt nytt ljus på frågor om smittspridning och säkerhet kopplat till integritetsfrågor inom äldreboenden. Baserat på behov tar vi också in särskild extern expertis för att lösa specifika frågor.

Hållbar fastighetsutveckling idag och imorgon

Hållbarhet är en av hörnstenarna i Stenvalvets strategi och vi för en proaktiv dialog med många intressenter. Kraven utifrån ökar snabbt och drivs både av samarbetsparter, kunder och myndigheter. I takt med införandet av nya lagar och regelverk under EU:s gröna giv, t.ex. Taxonomiförordningen, har även finansiella aktörer stärkt sina krav. Utvecklingen är en del av hela samhällets omställning till en fossilfri och grön ekonomi.

Stenvalvets långsiktiga ägarperspektiv är en förutsättning för att med kraft investera i hållbara fastigheter. Hållbarhetsfrågorna i projektutvecklingen spänner över allt från energieffektivitet, material och cirkulära lösningar, till bevarandet av biologisk mångfald i utemiljön. Många av håll-



PROJEKTUTVECKLING

barhetsfrågorna i projekten har bäring på klimatfrågorna. Sedan årsskiftet gäller också en ny lag om klimatdeklaration i nybyggnation. Deklarationen omfattar uttag av råvaror, tillverkning av byggprodukter, arbete på byggarbetsplatsen och transporter.

Genom att bygga om eller bygga till, omdisponera eller samutnyttja befintliga lokaler, utnyttjar vi potentialen i det befintliga beståndet samtidigt som vi använder resurser på ett mer effektivt sätt. I de fall vi ändå behöver bygga nytt är flexibilitet och möjlighet till anpassning med små medel viktiga parametrar att ha med sig från början.

All nybyggnation liksom de om- och tillbyggnationer som har rätt förutsättningar miljöcertifieras. Vilket certifieringssystem vi väljer beror på fastighetens förutsättningar med huvudinriktningen Miljöbyggnad nivå silver. Vår målsättning är att samtliga av våra nybyggda fastigheter ska vara miljöcertifierade eller uppfylla motsvarande krav. År 2021 var tre hus miljöcertifierade med Miljöbyggnad vid uppförande. Av dessa är två certifierade till nivå silver och en till nivå brons.

Att skapa energieffektiva fastigheter

Stenvalvet ställer höga krav på energiprestanda i fastigheterna. Kraven finns med i vårt hållbarhetsprogram, projekteringsanvisningar och i de standarder som ska efterlevas i samtliga byggprojekt. Vid investeringar i nya energisystem utgår vi från ett livscykelperspektiv och gör alltid en långsiktig

bedömning. Vi ställer också krav på de fordon och drivmedel som används i byggprojekten samt att åtgärder vidtas för att minska den sammanlagda transportsträckan i projektet.

Materialval med hänsyn till människor och miljö

I samband med ny- och ombyggnation, renovering och anpassning av våra lokaler går det åt stora volymer material. Påverkan på miljö och klimat sker både i produktionsfasen, vid transport och på plats i byggprojekten. Att finna resurseffektiva, cirkulära materiallösningar är en central aspekt av vår fastighetsutveckling. Vår utgångspunkt är att allt material är resurser och värden som byggs in i våra hus.

De stora materialfrågorna för branschen rör fortfarande betong och stål. Alternativ till betong håller på att växa fram som t.ex. klimatreducerad betong och glasbetong. Samtidigt är trä en förnybar resurs som medför lägre koldioxidutsläpp när det utvinns än vid tillverkning av andra byggmaterial.

Även kraven på materialval finns reglerat i vårt hållbarhetsprogram. Valen av material ska göras baserat på förutsättningarna i varje enskilt projekt utifrån ett miljö-, hälso- och livscykelperspektiv. Material och byggprodukter kontrolleras och dokumenteras i miljödatabasen SundaHus. I slutet av 2021 var 79 % av registrerade material A- eller B-klassade.

Vi bygger i trä

Vi har valt trä för att det är ett helt förnybart material som medför betydligt lägre koldioxidutsläpp i tillverkningsprocessen än andra byggmaterial



Bevarandet av biologisk mångfald och ekosystemtjänster

Att ta hänsyn till biologisk mångfald och bevara och utveckla ekosystemtjänster är en del av vårt ansvar som fastighetsförvaltare och projektutvecklare. Den biologiska mångfalden behövs för fungerande ekosystemtjänster. Det handlar om förutsättningarna för råvaruförsörjning, pollinering och människors hälsa och välbefinnande, för att nämna några exempel.

Frågor om påverkan på biologisk mångfald och ekosystemtjänster ingår i den hållbarhetsgenomlysning som sker i varje projekt och hanteras i samråd med våra hyresgäster och kommunen. Vid nybyggnation tittar vi på bl.a. hållbar och integrerad dagvattenhantering, val och skötsel av växter för ökad biologisk mångfald, hur vi ska bevara befintlig vegetation som skydd för solen, och hur vi ska minska

Prioriteringar 2021

- Förstärkning av vår investerings- och projektverksamhet centralt och lokalt
- Inventering av fastigheter och byggrätter
- Genomlysning av värdekedjan för ökad förståelse av vår indirekta klimatpåverkan
- Fortsatt certifiering och integrering av hållbarhet i utveckling och nybyggnation

PROJEKTUTVECKLING

effekten av skyfall. Även insektshotell kan ingå för att bidra till förutsättningarna för pollinatörer. Genom att integrera gröna ytor i miljön runt våra fastigheter bidrar vi också till ökad trivsel och trygghet för våra hyresgäster. T.ex. ges ökade möjligheter till naturlek och utepedagogik på förskolor och skolor.

Ökat fokus på säkerhet och trygghet

I takt med samhällsutvecklingen och förändringar i vår omvärld har säkerhets- och trygghetsfrågor fått ny aktualitet. Ny-, till- och ombyggnationer av fastigheter innehåller idag ett betydligt mer medvetet arbetssätt kring säkerhet. Detta märks inte minst inom polis och rättsväsende i Sverige, som fått ökade resurser och efterfrågar både nya och mer funktionella lokaler där säkerhet står i fokus. Säkerhetsaspekten har också ökat i betydelse i verksamheter där det tidigare inte ansågs så angeläget, som inom vissa myndigheter. Trygghetsfrågorna inom skola, förskola och omsorg har alltid varit högt prioriterade, men ny teknik och forskning ger oss nu ännu bättre förutsättningar att skapa säkra och trygga lokaler och uteområden. Genom vårt nära samarbete med hyresgäster kan vi tillgodose dessa specifika krav och anpassa lokalerna till rätt säkerhetsnivå.

Större pågående projekt

Tillsammans med Domstolsverket har arbetet med att anpassa och skapa nya lokaler för Eskilstuna Tingsrätt fortgått under året. Hyresgästen tillträder under våren 2022 och därefter kommer vi att fortsätta arbetet med verksamhetsanpassning. Lokalerna där Myntverket tidigare satt är ett bra exempel på anpassning av en befintlig byggnad till en ny verksamhet med moderna krav på säkerhet och tillgänglighet.

Under sommaren 2021 flyttade Jensen Education in i moderna och anpassade lokaler i Sickla. Projektet innebar om- och tillbyggnad av en befintlig byggnad till en grundskola för ca 750 elever. Färdigställande av markarbeten beräknas vara klart under våren 2022.

Arbetet med Kvarteret Vägbrytaren 1 i Eskilstuna är så gott som klart och byggnaden har genomgått en modernisering för att matcha framtida krav från våra hyresgäster. Bl.a. har nya och befintliga entréer byggts om för att öka flexibiliteten. Under 2021 har hyresgäster såsom Skandia, Region Sörmland och Advokaterna Krekola Vannefjord flyttat in. Vi har även skapat ett ändamålsanpassat regionkontor för Stenvalvet i byggnaden. Ombyggnationen är beräknad att vara helt klar under våren 2022.

Projektmöjligheter

Kvarteret Vapnet 1 & 2 i Eskilstuna ska utvecklas och förädlas med ny detaljplan där vi i ett centrumnära läge ser goda förutsättningar att skapa byggrätter för samhällsservice. Tillsammans utreder vi intressanta utvecklingsmöjligheter och användningsområden och har som mål att skapa ökad samhällsnytta i ett centralt och attraktivt läge i Eskilstuna.

Ett av våra större utvecklingsprojekt är Mellringestaden i Örebro. Mellringe är en av Örebro kommuns växande stadsdelar där bl.a. fler bostäder kommer att byggas. Vår ambition är att skapa ett område med fokus på utbildning, idrott och vård med hänsyn tagen till områdets nuvarande värden. Ett helhetsgrepp pågår med en ny strukturplan för att tillgodose en långsiktig och hållbar utveckling.

Större pågående projekt

Fastighet	Kategori	Yta, kvm	Total investering, mkr	Färdigställandedatum
Nacka Sicklaön 118:2	Utbildning	6 450	365	juni 2022
Eskilstuna Vägbrytaren 1	Myndigheter	23 875	351	juni 2022
Eskilstuna Valören 1	Rättsväsende	3 648	136	september 2022
Total		33 973	852	



Medarbetare

MEDARBETARE

Tillsammans skapar vi värde för hyresgäster och samhälle

Våra medarbetare fyller en nyckelroll i arbetet för våra hyresgäster och andra intressenter. Medvetet finns vi nära våra kunder. Det är i det dagliga mötet vi fångar upp aktuella behov och kan bygga ett långsiktigt värde.

Att arbeta på Stenvalvet innebär att vara en del av vår affärsidé att äga, aktivt förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Sverige. Ett syfte som binder oss samman och skapar en djupare mening i arbetet. Våra lokala verksamheter är utspridda från norr till söder. Att finnas nära våra fastigheter ser vi som en grundförutsättning för att vi ska kunna agera snabbt och ge den service som våra hyresgäster efterfrågar.

Fortsatt starkt engagemang i företaget

För att nå vårt mål om att vara en attraktiv arbetsgivare fokuserar vi på ledarskap, kompetensutveckling, jämställdhet och att vara en hälsofrämjande arbetsplats. Varje år genomförs en medarbetarundersökning som följs upp med en mindre mätning halvårsvis.

Prioriteringar 2021

- Rekryteringar i linje med strategi och tillväxtmål
- Samverkan och stöd till chefer och medarbetare under coronapandemin
- Implementering av process för måluppföljning för alla medarbetare
- Medarbetarundersökning och frivillig hälsoscreening

Medarbetarundersökningen för 2021 visar ett fortsatt starkt engagemang i företaget. Närmare 100 % av våra medarbetare deltog i undersökningen som genomfördes under hösten. Engagemangsindex uppgick till 85 (skala 1-100) vilket är en förbättring jämfört med föregående år. Detta ser vi som ett styrkebesked, särskilt mot bakgrund av coronapandemin som fortsatte att påverka vardagen under 2021 med distansarbete och inställda fysiska sammankomster på grund av restriktioner. Undersökningen visar en fortsatt hög energinivå i företaget med fler motiverade medarbetare. Många upplever också en större tydlighet i arbetet. Ett exempel är kopplingen mellan arbetet i den egna arbetsgruppen och företagets mål.

Ökade kompetensbehov i ett snabbt föränderligt arbetsliv

Dagens snabba utveckling ställer höga krav på både medarbetare och chefer, inte bara på Stenvalvet utan i arbetslivet i stort. Ny teknik föder nya arbetssätt och utöver detta kan externa oväntade händelser skapa nya behov, vilket inte minst pandemin visat. Att bevara och utveckla kompetensen i företaget är en förutsättning för att möta denna utveckling och för vår långsiktiga konkurrenskraft.

Fokus för Stenvalvet ligger på att se till att vi hela tiden har rätt kompetens. Under året rekryterade vi sju medar-

85

Engagemangsindex uppgick till 85 (skala 1-100) vilket är en förbättring jämfört med föregående år.



MEDARBETARE

tare delvis till följd av ökad personalomsättning 16 % (14) men också för att bygga vår kompetens framåt. När vi rekryterar gör vi alltid en bedömning av vilka krav som ställs på erfarenhet och kompetens i den enskilda befattningen liksom i arbetsgruppen och Stenvalvet som fastighetsbolag. Främst handlar det om att skapa förutsättningar att ge ökad service åt våra hyresgäster och andra intressenter.

Vid de årliga medarbetarsamtalen sätts individuella mål som bidrar till att uppnå företagets övergripande och långsiktiga mål. Inför 2021 satte vi en ny struktur för måluppföljning som tydliggör hur varje enskild medarbetare och avdelning bidrar till våra långsiktiga strategiska mål, vår målkedja. På detta sätt kan vi också se till att vi alla är på väg mot samma mål.

Våra chefer har en viktig roll i att följa upp och ge regelbunden återkoppling till individuella prestationer. Vår senaste medarbetarundersökning visar att fler medarbetare än tidigare upplever att de får denna kontinuerliga feedback, 71 % under 2021 jämfört med 57 % föregående år.

Trygga medarbetare skapar trivsel på arbetsplatsen

Att bygga en hälsosam, utvecklande och inkluderande arbetsmiljö är en viktig del av vårt ansvar som arbetsgivare. Under 2021 ökade vårt index för organisatorisk och social arbetsmiljö till 78 jämfört med 75 år 2020 (skala 1-100). Vi ser en positiv utveckling när det gäller den upplevda möjligheten till återhämtning. I huvudsak utför vi vårt arbete på våra kontor och hos våra kunder, och vi använder digitala möten när det passar. Vi är övertygade om att det personliga mötet fyller en nyckelroll för gemenskap, energi och glädje i arbetet. Det är också tillsammans vi kan skapa nya affärer och stödja Stenvalvets och varje enskild medarbetares välbefinnande och utveckling.

Två gånger per år erbjuder vi en digital hälsoscreening. Här ges alla medarbetare möjlighet att själva upptäcka

och proaktivt hantera eventuella riskfaktorer. Undersökningen bygger på självskattningsfrågor runt arbetsmiljö, psykosocial hälsa, stress och livsstilsfaktorer. Screeningen genererar också en övergripande rapport med anonymiserad statistik för att vi ska kunna identifiera och åtgärda arbetsmiljörisker på organisatorisk nivå. Undersökningarna för 2021 visade både lägre risktal och starkare hälsotal än jämförelseindex.

Ett mål under året var att vidareutveckla Stenvalvets kultur och värdegrund för att skapa en ännu starkare gemenskap och vi-känsla inom företaget. Under 2022 kommer vi också att arbeta vidare med vår varumärkesplattform. En del i det arbetet innebär att se över våra kärnvärden och arbeta med vårt arbetsgivarvarumärke. Våra värderingar binder oss samman och fyller en viktig roll såväl inom som utom Stenvalvet.

Att se till varje individ

Av våra 44 medarbetare är 65 % kvinnor. Med en jämställd och jämlik arbetsplats, som tar hänsyn till alla människors lika värde, har vi förutsättningar att skapa en starkare dynamik och bättre stämning vilket tillsammans gör oss mer attraktiva.

Vid rekrytering ser vi till både till kompetens och gruppens sammansättning. Varje år genomför vi också en lagstadgad lönekartläggning för att kvalitetssäkra att det inte finns några osakliga löneskillnader bland våra medarbetare.

78

Under 2021 ökade vårt index för organisatorisk och social arbetsmiljö till 78 jämfört med 75 år 2020 (skala 1-100)

71 %

av Stenvalvets medarbetare uppger att de får kontinuerlig feedback

Vi har även en visselblåsarfunktion som gör det möjligt för våra medarbetare att anonymt kunna rapportera misstanke om allvarligt missförhållande. Funktionen är viktig för att värna god bolagsstyrning och bevara förtroendet för Stenvalvet.

Transaktion och finansiering



TRANSAKTION

Samhällsfastigheter fortsatt attraktiva

Samhällsfastigheter bedöms fortsatt vara trygga investeringar, medan andra fastighetskategorier haft en sämre utveckling under 2021.

Samhällsfastigheter är fortfarande högt prissatta och eftertraktade och dess andel av den totala transaktionsvolymen för kommersiella fastigheter har stabiliserats på ca 10 %. Den pågående coronapandemin har haft stor påverkan på det svenska näringslivet och den starka tillväxten på kontorshyresmarknaden har avstannat. Butiker och köpcentrum, som redan tidigare varit påverkade av den växande digitaliseringen och näthandeln, har drabbats i stor omfattning och besöksnäringen befinner sig i kris.

För att hålla ekonomin flytande har centralbanker vidtagit åtgärder för att upprätthålla likviditeten i kreditmarknaden. Räntorna är fortsatt låga. Detta gör att fastighetsmarknaden är fortsatt väl kapitaliserad. Under många år har fastighetsmarknaden haft en positiv värdeutveckling och sjunkande direktavkastningskrav för samtliga segment. Handel och hotellfastigheter, samt till viss del kontor, har under pandemin haft en sämre utveckling, medan logistik, bostäder och samhällsfastigheter bedöms vara betydligt tryggare investeringar.

Enligt uppgift från Catella slutade antalet affärer 2021 på ca 380, i nivå med historiska nivåer om ca 330-420 affärer per år. Sammanlagt uppgick transaktionerna under året till ca 220 mdr jämfört med ca 170 mdr för 2020 (exkl. indirekta transaktioner).

Nya aktörer och lokal ekonomi påverkar

Den ökade konkurrensen från nya aktörer inom samhällssegmentet är tydlig. Även större aktörer som tidigare haft huvudfokus på andra fastighetskategorier konkurrerar nu om objekt inom samhällssegmentet för att hitta trygg

avkastning. Inte minst i samband med konkurrensutsatta upphandlingar och markanvisningstävlingar kan prissättningen många gånger överraska. Även om nivåerna kan vara lockande för många kommuner och regioner med stort investeringsbehov och ansträngd ekonomi är det kombinationen av kvalitet och hållbarhet över tid som kommer att utvisa om den ofta eftersträlvade långsiktigheten uppnås.

Förutsättningar inför 2022

Även år 2022 förväntas förutsättningarna för investerare i samhällsfastigheter vara goda och stabila. Långtidseffekterna av pandemins begränsningar i samhället kan dock komma att påverka och är svåra att förutse. De kommande åren finns förhoppningar om en viss ökning av försäljningar av offentligt ägda samhällsfastigheter. Kapitaltillgången hos investerare inom segmentet bedöms vara fortsatt god och efterfrågan på lokaler ökar i flera delsegment inom samhällsfastigheter.

Förvärv under året

Fastighet, kommun	Kategori	Area
Kvarnen 5 Kristianstad	Kontor	13 600
Aspenäs 2:516 Lerum	Vård och omsorg	500
Hägern 2 Trollhättan	Utbildning	7 500
Bogesund 1:322 Ulricehamn	Vård och omsorg	500
Vilunda 6:86 Upplands Väsby	Vård och omsorg	3 900
Restad Gård 3:48 Vänersborg	Övrigt	400
Restad Gård 3:49 Vänersborg	Rättsväsende	9 000
Strövelstorp 6:94 Ängelholm	Vård och omsorg	500
Infanteriet 1 Örebro	Utbildning	1 000
Rottweilern 2 Örebro	Utbildning	800
Totalt		37 700

FINANSIERING

Trygg finansiering och stabil kapitalstruktur

Stenvalvets finansiering syftar till att upprätthålla en stabil kapitalstruktur och låga finansieringskostnader. Under 2021 har Stenvalvet fortsatt diversifiera upplåningen genom att emittera obligationer inom ramen för bolagets MTN-program. Bolaget har under året emitterat sin första gröna obligation.

Skuldförvaltning

Vår finansavdelning ansvarar för att långsiktigt trygga finansieringen i bolaget och minimera kostnaden utifrån givna riskramar. För att uppnå detta arbetar vi aktivt med att bredda finansieringen för att minska företagets beroende av enskilda långivare och marknader.

God tillgång på kapital

Räntemarknaden har under de senaste åren präglats av historiskt låga räntor och god tillgång till kapital till följd av låg inflation och fortsatta stimulanser från centralbanker. Kreditmarginalerna har påverkats under året p.g.a. coronapandemin, men trots detta har bolaget kunnat sänka sin genomsnittsränta.

Kapitalstruktur

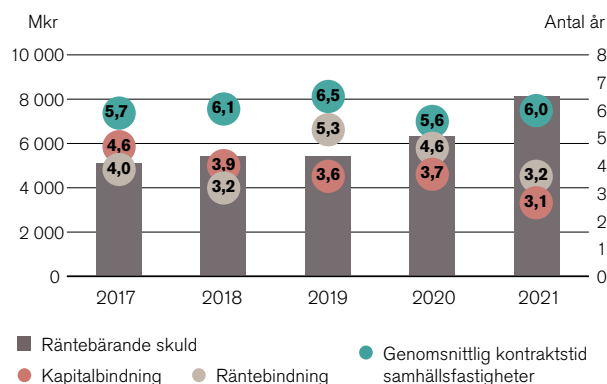
Tillgångarna uppgick vid årsskiftet till 18 834 mkr (13 990) varav marknadsvärde på fastigheterna uppgick till 17 853 mkr (13 464). Stenvalvet finansierar sin verksamhet med eget kapital om 5 829 mkr (3 380), lån från ägare om 2 845 mkr (2 845), räntebärande låneskulder om 8 125 mkr (6 348), uppskjuten skatteskuld om 1 421 mkr (729) och övriga skulder om 615 mkr (688). De räntebärande

låneskulder fördelade sig på icke säkerställda obligationer om 4 450 mkr (2 250), företagscertifikat om 1 300 mkr (1 390), samt säkerställda banklån om 2 375 mkr (2 708). Stenvalvet hade vid årsskiftet en belåningsgrad på 41,3 % (45,0). Belåningsgrad beräknas genom räntebärande skulder minus likvida medel, dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

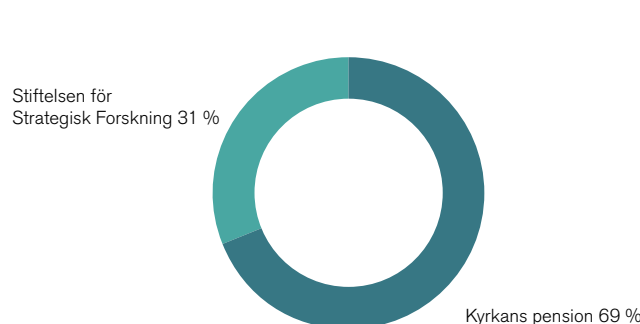
Fokus på stabila kassaflöden

Vi arbetar aktivt för att bolaget ska ha stabila och förutsägbara kassaflöden. Genom en medveten upplåningsstrategi har bolaget under året upprätthållit en genomsnittlig räntebindning om 3,2 år (4,6), medan kapitalbindningen är fortsatt lång och uppgår till 3,1 år (3,7). Stenvalvets genomsnittsränta vid periodens utgång är lägre än förra året 1,34 % (1,58).

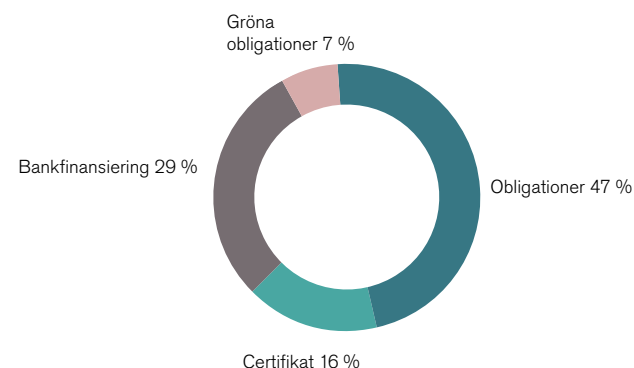
Flerårsöversikt, finansiering



Aktiefördelning ägare fr.om. 11 januari 2022, %



Finansiering per finansieringskälla, %



FINANSIERING

Fokus på icke säkerställd kapitalmarknadsfinansiering

Stenvalvets strategi är att öka andelen icke säkerställd kapitalmarknadsfinansiering. Stenvalvet har ökat sin icke säkerställda skuld till 70,7 % (57,3) vid årets utgång. Att Stenvalvet minskar sin säkerställda skuld reducerar risken för innehavarna av bolagets obligationer och företagscertifikat.

Räntebärande låneskulder

Stenvalvet hade vid årsskiftet räntebärande låneskulder om 8 125 mkr (6 348), vilket motsvarade en belåningsgrad om 41,3 % (44,9). Av Stenvalvets räntebärande låneskulder löper 700 mkr (700) med fast ränta och 7 425 mkr (5 648) med rörlig ränta. För att anpassa ränterisken använder bolaget räntederivat. Av Stenvalvets skuld var 65,4 % (83,7) räntesäkrat via derivat eller med fast ränta.

Obligationer

Stenvalvet har ett MTN-program med ett rambelopp om 5 000 mkr. Stenvalvet emitterade under 2021 obligationer om totalt 2 200 mkr. Per 31 december 2021 uppgick volymen obligationer till 4 450 mkr (2 250). Utav dessa uppgår gröna obligationer till 600 mkr (0). MTN-obligationerna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Stenvalvet håller på att uppdatera sitt MTN-program för att utöka rambeloppet till 8 000 mkr, vilket blev klart i januari 2022.

Företagscertifikat

Stenvalvet har ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp uppgående till 2 000 mkr. Den 31 december 2021 hade Stenvalvet utestående företagscertifikat uppgående till 1 300 mkr (1 390).

Likviditet och kreditlöften

För att minska bolagets likviditets- och refinansieringsrisk har Stenvalvet kreditlöften. Dessa kan användas för att refinansiera obligationer, företagscertifikat eller annan skuld som förfaller. De kan även användas till finansiering av verksamheten. Vid årets utgång har koncernen tillgänglig likviditet om 1 878 mkr (2 028). Detta utgörs av likvida medel om 749 mkr (300), tillgängliga kreditfaciliteter med löptid längre än 12 månader om 878 mkr (1 478) samt en checkkredit om 250 mkr (250). Därutöver så har bolaget en utnyttjad kreditfacilitet om 600 mkr, med en löptid längre än 12 månader.

Räntederivat

Stenvalvet använder räntederivat för att hantera ränterisk. Räntederivaten används för att hantera längden på räntebindningen och därmed anpassa ränterisken till önskad nivå.

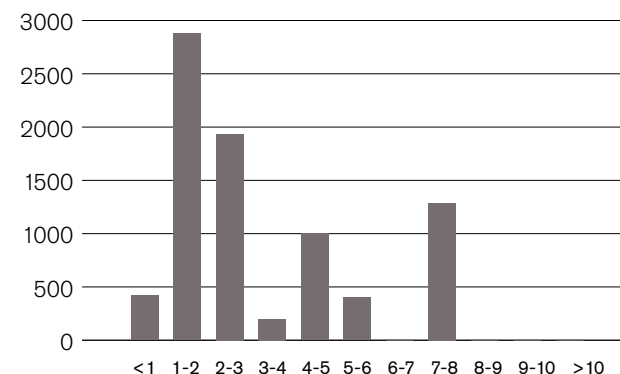
Vid årsskiftet uppgick marknadsvärdet på Stenvalvets derivatportfölj till 58,9 mkr (-76,3). Den nominella volymen av utestående räntederivat uppgick till 4 616 mkr (4 616).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 112 mkr (-39).

Finanspolicy

Stenvalvets finanspolicy beslutas årligen av styrelsen och ger ramarna för finansverksamheten. Policyn beskriver bolagets förhållningssätt till finansiell riskhantering genom att reglera ansvarsfördelning och riskmandat samt fastslå principer för rapportering, uppföljning och kontroll. Det övergripande målet är att långsiktigt säkerställa en stabil kapitalstruktur samt bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.

Kapitalbindning inkl. löften

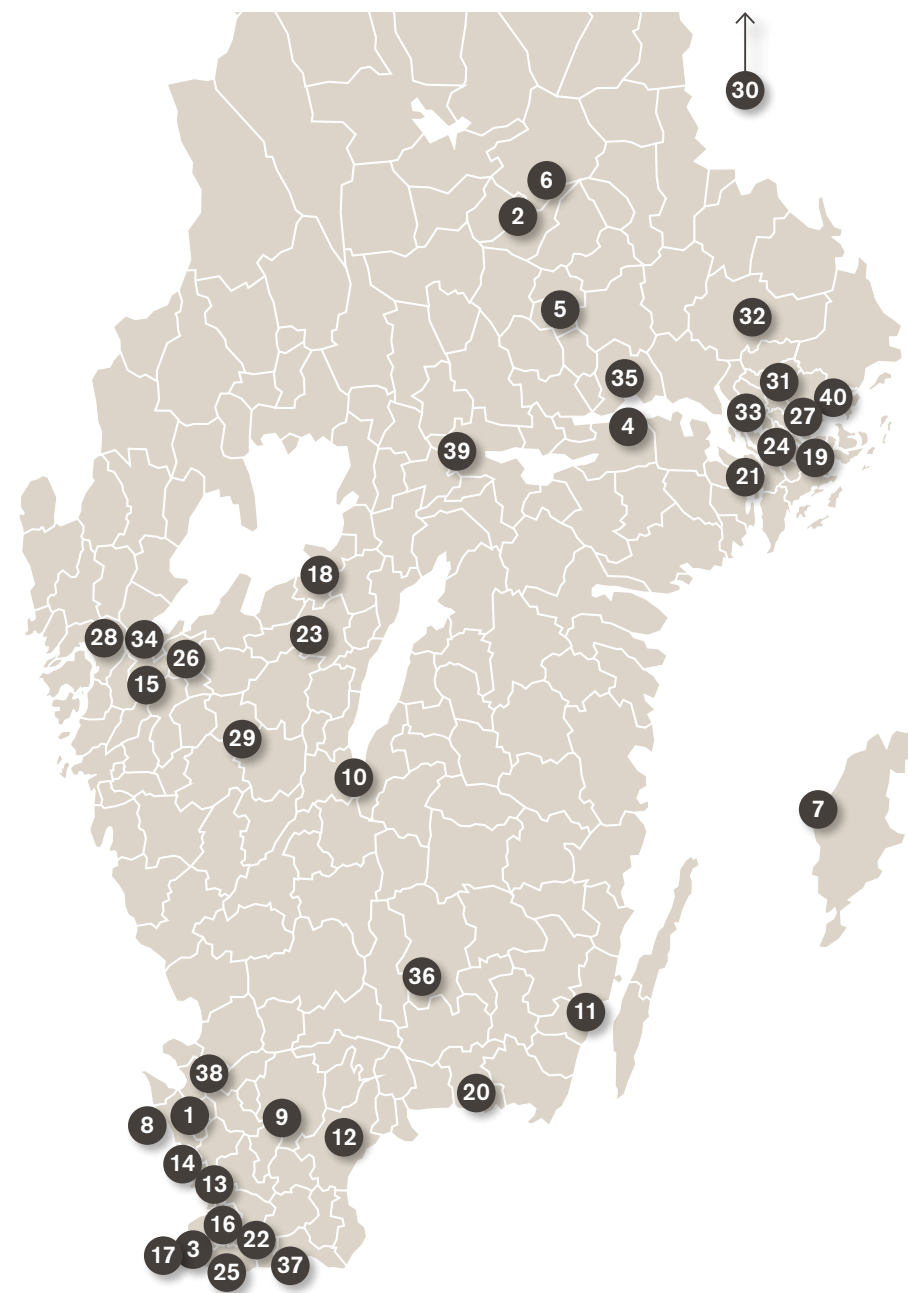
Fastighetsbestånd



Fastighetsbestånd

(T) = Tomträtt (A) = Avyttrade efter 2021-12-31

	Kommun	Kategori	Fastighetsbeteckning	Adress	Area
1	Bjuv	Vård och omsorg	Apoteket 5	Kvarngatan 11	628
1	Bjuv	Utbildning	Bjuv 1:178	Almgatan 2-8	4 985
2	Borlänge	Vård och omsorg	Vinkelhaken 7 (A)	Märkargatan 19	352
2	Borlänge	Vård och omsorg	Kungsluset 13 (A)	Lugna Gatan 2	3 415
3	Burlöv	Vård och omsorg	Tägarp 18:5	Svenhögsvägen 6	3 707
4	Eskilstuna	Mark	Valören 1	Smedjegatan 19	3 648
4	Eskilstuna	Utbildning	Forskaren 2	Svengrensgatan 9	4 157
4	Eskilstuna	Vård och omsorg	Eskulapen 1	Ekebyvägen 1-3	5 834
4	Eskilstuna	Kontor	Vägbrytaren 1	Bruksgratan 12	24 829
4	Eskilstuna	Kontor	Vapnet 1	Tullgatan 8	7 079
4	Eskilstuna	Kontor	Vörten 1 & 2	Carelligatan 2	12 435
4	Eskilstuna	Mark	Vapnet 2	Rothoffsvägen 3	-
5	Fagersta	Rättsväsende	Dalia 1	Daliavägen 5	2 292
6	Falun	Vård och omsorg	Stallgården 1:439 (A)	Drottningvägen 1-9	4 091
6	Falun	Utbildning	Borgärdet 97:1 (A)	Björkvägen 2	5 849
6	Falun	Vård och omsorg	Norslundsskogen 5 (A)	Kopparvägen 29	6 974
6	Falun	Rättsväsende	Badhuset 11	Kristinegatan 26	10 289
6	Falun	Kontor	Kardmakaren 20	Hantverkaregatan 6-8	11 356
6	Falun	Rättsväsende	Främby 1:34	Källviksvägen 16	6 025
7	Gotland	Utbildning	Visby Skenet 1	Visborgsallé 24	5 045
7	Gotland	Industri	Visby Visborg 1:17	Vädersgatan 10-14	2 700
7	Gotland	Kontor	Visby Infanteristen 2	Visborgsallén 23	260
7	Gotland	Kontor	Visby Infanteristen 3	Visborgsallén 39-41	2 975
7	Gotland	Vård och omsorg	Visby Infanteristen 4	Visborgsallén 47-49	931
7	Gotland	Kontor	Visby Mullvaden 41	Artillerigatan 9-13	8 749
7	Gotland	Rättsväsende	Visby Geten 1	Artillerigatan 2A-C	2 249
7	Gotland	Kontor	Visby Tjädern 7	Norra Hansegatan 2A	3 226
7	Gotland	Kontor	Visby Visborg 1:16	Visborgsallén 2-4	4 930
8	Helsingborg	Vård och omsorg	Renen 27	Kristianstadsgatan 4	2 847
8	Helsingborg	Vård och omsorg	Sippan 33	Öresundsgatan 9	723
9	Hässelholm	Vård och omsorg	Vinslöv 4:38 (A)	Boarpsvägen 17	5 167
9	Hässelholm	Vård och omsorg	Doktor 1	Frykholmshuset 29	1 413
9	Hässelholm	Vård och omsorg	Fornbacken 5	Linnégatan 14	488
9	Hässelholm	Vård och omsorg	Svärdsiljan 15	Vannabergavägen 34	1 885
9	Hässelholm	Kontor	Nybyggaren 1	Tingshusgatan 4	3 125
10	Jönköping	Rättsväsende	Apeln 37	Hovrättsgränd 4	6 293
10	Jönköping	Utbildning	Graniten 15	Skolgatan 2	2 994
10	Jönköping	Utbildning	Vingen 10	Glansgatan 1	2 484
10	Jönköping	Utbildning	Omsorgen 1 (T)	Samsetgatan 60	2 752
10	Jönköping	Utbildning	Elektronen 3	Birkagatan 41	8 742



FASTIGHETSBESTÅND

Kommun	Kategori	Fastighetsbeteckning	Adress	Area
10 Jönköping	Kontor	Hägem 5	Barnarpsgatan 38; Barnarpsgatan 40	4 856
11 Kalmar	Rättsväsende	Lärkan 1	Smålandsgatan 28	5 029
11 Kalmar	Kontor	Valfisker 1; 2	Norra Vägen 22; Malmrogatan 5	30 155
12 Kristianstad	Vård och omsorg	Tunnbindaren 1	Genvägen 42	1 480
12 Kristianstad	Vård och omsorg	Kristianstad 3:10	Lasarettboulevarden 33B-H	5 327
12 Kristianstad	Vård och omsorg	Näsby 35:12	Tvedegårdsvägen 4B	1 554
12 Kristianstad	Vård och omsorg	Paviljongen 1	Floravägen 3	2 980
12 Kristianstad	Vård och omsorg	Vä 157:10	Ubbes Väg 7	1 368
12 Kristianstad	Vård och omsorg	Anton Cortmeijer 3 (T)	Näsbychaussén 79	749
12 Kristianstad	Kontor	Kvarnen 5	Tunnbindaregatan 3	13 625
13 Kävlinge	Vård och omsorg	Löddeköpinge 37:28 (A)	Ådalsvägen 2-4	2 389
14 Landskrona	Rättsväsende	Gamla Rådstugan 12	Storgatan 38-40	5 629
15 Lerum	Vård och omsorg	Aspenäs 2:516	Solåsvägen 2	500
16 Lund	Vård och omsorg	Banken 7	Skolgatan 1	3 210
16 Lund	Rättsväsende	Spettet 3	Byggmästaregatan 1	6 942
16 Lund	Rättsväsende	Spettet 4	Fjellvägen 8	395
17 Malmö	Vård och omsorg	Lastvagnen 18	Sticklingvägen 19	2 168
17 Malmö	Vård och omsorg	Stora Högsten 1 (A)	Lilla Högstensgatan 2	5 076
18 Mariestad	Kontor	Länsstyrelsen 1	Hamngatan 1	5 185
18 Mariestad	Kontor	Fiskgajsen 1	Oxvägen 1-3	8 400
19 Nacka	Utbildning	Sicklaön 118:2	Planavägen 15	6 450
20 Ronneby	Vård och omsorg	Kilen 8	Fridhemsvägen 13	4 773
21 Salem	Vård och omsorg	Rosstorp 2 (A)	Rönninge Skolväg 24	4 715
22 Skurup	Vård och omsorg	Rapphönan 1	Lillgatan 3	2 125
23 Skövde	Utbildning	Hammaren 16	Rådmansgatan 24	5 505
23 Skövde	Rättsväsende	Merkurius 1	Skolgatan 1	12 243
24 Stockholm	Vård och omsorg	Västergarn 9 (A)	Beckombergsgränd 297	2 900
24 Stockholm	Vård och omsorg	Gåsö 2 (T)	Farsta Strandplan 15	4 738
24 Stockholm	Utbildning	Kabelverket 6 (T)	Armborstvägen 1	7 930
25 Trelleborg	Vård och omsorg	Högalid 69	Klörupsvägen 83	2 892
26 Trollhättan	Utbildning	Hägem 2	Idrottssvägen 26	7 521
26 Trollhättan	Kontor	Älvkvarnen 1	Domsägesvägen 1	2 001
26 Trollhättan	Rättsväsende	Jordsten 4	Klintvägen 2	7 609
27 Täby	Vård och omsorg	Broby 4:13 (A)	Broby Gård 3	3 275
28 Uddevalla	Rättsväsende	Folkskolan 2	Skolgatan 3	10 436
29 Ulricehamn	Vård och omsorg	Bogesund 1:322	Brunnvägen 54	525
30 Umeå	Vård och omsorg	Stigbygeln 7	Olof Palmes Gata 10	6 602
30 Umeå	Vård och omsorg	Etern 4	Mariehemsvägen 6F	4 412
30 Umeå	Vård och omsorg	Backen 8:14	Backenvägen 184-186	3 914
30 Umeå	Utbildning	Aspgården 18	Bölevägen 44	5 355
31 Upplands Väsby	Vård och omsorg	Vilunda 19:7	Industrivägen 16-18	5 574
31 Upplands Väsby	Vård och omsorg	Vilunda 6:86 (A)	Drabantgatan 18	3 870
32 Uppsala	Vård och omsorg	Ultuna 2:26	Genetikvägen 1-7	15 121
32 Uppsala	Vård och omsorg	Gamla Uppsala 110:1	Sandels Gata 2	3 450

Kommun	Kategori	Fastighetsbeteckning	Adress	Area
32 Uppsala	Vård och omsorg	Sävja 1:86	Stenbrohultsvägen 6	2 600
33 Vällingby	Utbildning	Skutkrossen 17 (T)	Krossgatan 19	10 725
34 Vänersborg	Kontor	Poppeln 7	Residensgatan 20	7 276
34 Vänersborg	Mark	Pilen 2	Residensgatan 26	-
34 Vänersborg	Mark	Pilen 3	Residensgatan 26	-
34 Vänersborg	Mark	Pilen 4	Residensgatan 26	-
34 Vänersborg	Mark	Pilen 5	Residensgatan 26	-
34 Vänersborg	Mark	Pilen 6	Residensgatan 26	-
34 Vänersborg	Mark	Pilen 7	Residensgatan 26	-
34 Vänersborg	Övrigt	Restad 3:48	Dr Sellbergs Väg 5	399
34 Vänersborg	Rättsväsende	Restad 3:49	Dr Sellbergs Väg 5	8 981
34 Vänersborg	Rättsväsende	Palmen 8	Residensgatan 30	6 309
34 Vänersborg	Kontor	Sälgen 14	Drottninggatan 2	9 548
35 Västerås	Utbildning	Vedbo 59	Hörmtorpsvägen 2-6	13 876
35 Västerås	Mark	Vedbo 62	Hörmtorpsvägen 2-6	-
35 Västerås	Utbildning	Livia 15	Norra Källgatan 16-18	7 211
35 Västerås	Rättsväsende	Norna 21	Källgatan 8	15 089
36 Växjö	Kontor	Dacke 4	Linnégatan 8-10	5 638
36 Växjö	Kontor	Fries 12	Sandgrändsgatan 26A-C	12 405
36 Växjö	Kontor	Gunnar Gröpe 10	Kronobergsgatan 9	13 696
36 Växjö	Vård och omsorg	Dörren 5	Vikaholmsallén 52	4 087
36 Växjö	Vård och omsorg	Korpen	Vintervägen 7	3 600
36 Växjö	Utbildning	Värendsvallen 18	Värendsvallen 18	5 156
36 Växjö	Kontor	Nordstjärnan	Kronobergsgatan 18-20	6 004
37 Ystad	Vård och omsorg	Lågtrycket 2	Väderleksvägen 2-4	5 139
37 Ystad	Rättsväsende	Ystad 1	Bollhusgatan 16	3 056
37 Ystad	Rättsväsende	Tidlösan 3	Hyllegatan 2A-C, 4A-C	5 329
37 Ystad	Vård och omsorg	Kranskötaren 5	Aulingagatan 22 A-C	3 599
37 Ystad	Industri	Lotsen 6	Förskeppsgatan 5	1 100
38 Ängelholm	Vård och omsorg	Strövelstorp 6:94	Bankvägen 22C	493
39 Örebro	Vård och omsorg	Östra Via 1:33	Dalstadsvägen 2	2 971
39 Örebro	Utbildning	Athena 5	Harriet Löwenhjelm Väg 7, 24-26; Mellringevägen 98-100,102A-B,104-108,120A-F,122A-B,130	45 118
39 Örebro	Utbildning	Infanteriet 1	Hindergårdsgatan 1	1 076
39 Örebro	Utbildning	Rottweilern 2	Ekevägen 1	810
40 Österåker	Vård och omsorg	Smedby 19:554	Solskiftesvägen 14	7 465

Styrning och förvaltning



Bolagsstyrning

Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i ett aktiebolag.

Bolagsstyrningen i Fastighets AB Stenvalvet (publ), härnäst kallat Stenvalvet, baseras bl.a. på aktiebolagslagen, bolagsordningen, regelverk för emittenter (räntebärande instrument) på de marknadsplatser där Stenvalvet är noterat, policyer samt interna regler och riktlinjer.

Svensk kod för bolagsstyrning ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier eller depåbevis är upptagna till handel på en reglerad marknad. Med endast obligationer noterade på Nasdaq Stockholm är Stenvalvet inte skyldigt att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning.

Aktier och ägande

Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 8 071 025 kr, fördelat på totalt 8 071 025 aktier. Bolagets aktier ger rätt till en röst per aktie och medför motsvarande rätt till andel av bolagets tillgångar samt utdelning. Bolagsstämman beslutar om utdelning. Stenvalvets ägare är sedan den 11 januari 2022 Kyrkans pension (ca 69 % av aktiekapitalet), och Stiftelsen för Strategisk Forskning (ca 31 % av aktiekapitalet).

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Samtliga aktieägare som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och som anmält deltagande i tid har rätt att delta vid stämman. Beslut vid bolagsstämman fattas normalt med enkel majoritet. Vissa beslut, t.ex. ändring av bolagsordningen, kräver enligt aktiebolagslagen kvalificerad majoritet.

Årsstämma ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman prövas frågor avseende bl.a. utdelning, fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och VD, val av

Valberedning

Aktieägare via bolagsstämman

Externa revisorer

Ersättningsutskott

Styrelse

Revisionsutskott

VD

Ledningsgrupp

styrelseledamöter samt fastställda mål och policyer som antagits av styrelsen.

Årsstämman 2021

Årsstämman hölls den 13 april i Stockholm. Samtliga aktier var representerade. Räkenskaperna för 2020 fastställdes och styrelseledamöterna och VD beviljades ansvarsfrihet. Beslut fattades också om val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer. Bolagsstämman lämnade inte något bemyndigande till styrelsen att ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

Extra bolagsstämmor

Ingen extra bolagsstämma hölls.

Styrelsen

Styrelsens uppgifter innefattar bl.a. att fastställa bolagets övergripande mål och strategier inklusive hållbarhet, affärsplan och budget, avge delårsrapporter, bokslut samt anta policyer. Slutligen fattar styrelsen även beslut om större investeringar samt organisations- och verksamhetsförändringar i bolaget. Styrelsens arbete regleras av bl.a. aktiebolagslagen, bolagsordningen och styrelsens arbetsordning.

Styrelsens övergripande ansvar kan inte delegeras, men styrelsen kan utse utskott med uppgift att bereda och utvärdera frågor inför beslut i styrelsen. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning för styrelsearbetet som ska tillse att bolagets operativa arbete och bolagets ekonomiska förhållande kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsens arbetsordning och instruktioner om arbetsfördelningen mellan styrelse och VD uppdateras och fastställs minst en gång per år.

Styrelsens arbete följer i huvudsak en årlig cykel med ordinarie möten vid bestämda tidpunkter, anpassade till att styrelsen bl.a. ska fastställa den finansiella rapporteringen. Vid de ordinarie mötena lämnar VD även allmän information om verksamheten, kring exempelvis viktiga händelser i verksamheten, uppföljning av affärsplanen, koncernens ekonomiska och finansiella ställning, större pågående projekt och transaktioner samt vid behov koncernens finansiering. Utöver ordinarie styrelsemöten hålls även extra möten vid behov, t.ex. när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande. Under 2021 har tio ordinarie styrelsemöten (inklusive konstituerande styrelsemöte) och två extra styrelsemöten genomförts.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ska i nära samarbete med VD övervaka bolagets resultat och fungera som ordförande på styrelsemöten. Ordföranden ansvarar för att övriga ledamöter får tillräcklig information för att utföra sitt arbete på ett effektivt sätt. Ordföranden ansvarar även för utvärdering av både styrelsens och VD:s arbete.

Styrelsens utvärdering

Styrelsens och VD:s arbete utvärderas löpande under året i samband med styrelsemöten.

Styrelsens sammansättning

Enligt bolagsordningen ska Stenvalvets styrelse bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter, valda av årsstämman för en mandatperiod som sträcker sig fram till slutet av nästa årsstämma. Vid årsstämman 2021 valdes sex ordinarie styrelseledamöter. Ingen representant för koncernledningens ingår i styrelsen och inga arbetstagarrepresentanter eller suppleanter har utsetts till styrelsen. Med anledning av ägarförändringen den 11 januari 2022 ändrades styrelsens sammansättning och består nu av fyra ledamöter. Styrelsen presenteras på sidan 46.

Ersättning till styrelsen

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. Årsstämman 2021 beslutade att arvode ska utgå med 180 000 kr (150 000) till styrelsens ordförande samt 90 000 kr (75 000) till envar av övriga styrelseledamöter. Därutöver

beslutade stämman att mötesersättning ska utgå med 10 000 kr per möte och ledamot.

Revisionsutskott

Styrelsen har fattat beslut om ett revisionsutskott som är tillika styrelsen. Revisionsutskottet har som uppgift att löpande följa och utvärdera revisorernas arbete. Revisionsutskottet ska även bereda frågor avseende revisorsval och arvode, bolagets redovisning och interna kontroll, riskhantering, extern revision och finansiell information.

Ersättningsutskott

Styrelsen har fattat beslut om att styrelsen i sin helhet ska fullgöra ersättningsutskottets uppgifter såsom beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för VD samt följa upp och utvärdera rörliga ersättningar.

VD och koncernledning

VD ansvarar för bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD anges i arbetsordningen för styrelsen och i VD-instruktionen. VD ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena. Enligt instruktionerna avseende ekonomisk rapportering är VD ansvarig för finansiell rapportering i Stenvalvet och ska följaktligen säkerställa att styrelsen fortlöpande erhåller tillräckligt med information för att styrelsen ska kunna bedö-

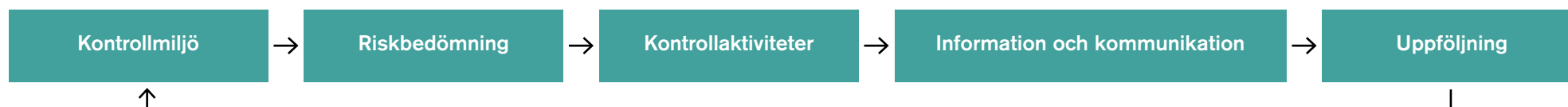
ma koncernens ekonomiska situation. Vidare ska VD hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Stenvalvets verksamhet, resultat och ekonomiska ställning. VD ska även tillse att styrelsen erhåller information om viktiga händelser i verksamheten såsom förvärv och avyttringar, beslutade investeringar, marknadsaktiviteter samt andra strategiska initiativ. VD och övriga ledande befattningshavare presenteras på sidan 47.

Revisor

Revisorns uppgift är att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. Revisorn deltar på det styrelsemöte då årsredovisningen och koncernredovisningen ska behandlas. Vid styrelsemötet går revisorn bl.a. igenom den finansiella informationen och diskuterar revisionen med styrelseledamöterna utan att VD och andra ledande befattningshavare är närvarande. Bolagets revisor gör årligen en övergripande genomgång av den interna kontrollen som är relevant för hur bolaget upprättar finansiella rapporter. Därutöver sker fördjupande granskningsinsatser inom väsentliga områden. Till revisorer har utsetts KPMG AB med Anders Jerkeryd som ansvarig auktoriserad revisor. Bolagets revisorer har medverkat vid tre styrelsemöten.

Intern kontroll

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att uppnå en ändamålsenlig och effektiv verksamhet, säkerställa till-



BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

förlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policyer och riktlinjer.

Stenvalvets organisation består av 44 anställda. Alla medarbetare är anställda i moderbolaget. All fastighetsverksamhet bedrivs genom de fastighetsägande dotterbolagen. Finansverksamheten bedrivs i moderbolaget. Detta medför att ekonomifunktionen utgör controllerfunktion gentemot förvaltningen samt gentemot finansavdelningen. CFO rapporterar även direkt till revisionsutskottet avseende iakttagelser och åtgärder avseende regelefterlevnad. Styrelsen har mot bakgrund av detta bedömt att det inte föreligger något behov av att införa en särskild granskningsfunktion (internrevision).

Kontrollmiljö

Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policyer, riktlinjer, processbeskrivningar, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för VD med tillhörande delegationsordning och attestinstruktion, finanspolicy och instruktion för ekonomisk rapportering. Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kontinuerligt. Risker för fel i den finansiella rapporteringen identifieras, analyseras och elimineras på kontinuerlig basis genom nya eller ändrade riktlinjer för den interna kontrollen.

Riskhantering

Riskbedömning och riskhantering finns inbyggd i bolagets processer. Olika metoder används för att värdera risker samt för att säkerställa att de relevanta risker som Stenvalvet är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policyer och riktlinjer. Läs mer på sidan 48–51.

Kontrollaktiviteter

Styrelsen följer upp och utvärderar att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen fungerar dels genom en instruktion för VD, dels genom att behandla rapporter, rekommendationer och förslag till beslut och åtgärder från revisionsutskottet. Revisionsutskottet erhåller regelbundet statusrapporter över koncernens interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen och redovisningsprinciper.

Information och kommunikation

Stenvalvets informations- och insiderpolicy anger ramverket för hur kommunikationsverksamheten ska bedrivas samt den övergripande ansvarsfördelningen gällande bolagets interna och externa information. Informations- och insiderpolicyen är utformad så att den ska följa svensk lagstiftning och regelverken för emittenter på Nasdaq Stockholm.

Styrning och uppföljning

Löpande uppföljning av verksamhet och resultat sker på flera nivåer i bolaget, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Resultatet analyseras av ansvariga inom förvaltningen och stabsfunktionerna. Avrapportering sker till VD, ledning och styrelse. Styrelsen följer i anslutning till delårsrapporter upp den ekonomiska utvecklingen i förhållande till affärsplan och budget samt att beslutade investeringar följer plan.

Styrelse

**DAG KLACKENBERG**

Styrelseordförande tillika styrelseledamot

Född: 1948

Utbildning: Jur. Kand. tillika civilekonom

Arbetslivserfarenhet: Diplomat (bl.a. som ambassadör och expeditionschef vid Utrikes-departementet), VD Svensk Handel, styrelse-ordförande i bl.a. Vattenfall, Atrium Ljungberg, Akademibokhandeln, EKN, Svensk Byggtjänst, Ersta Högskola, ScandBook, Företagsuniversitetet och Nyréns Arkitektkontor, riksdagsledamot för Moderaterna

Övriga engagemang: Styrelseordförande i Stockholms Sjukhem, styrelseordförande Kyrkans pension, ordförande Stockholms Köpmansklubb och VD Klackenbergs Böcker & Papper

**HANS RYDSTAD**

Styrelseledamot

Född: 1952

Utbildning: Tekn. Dr.

Arbetslivserfarenhet: Olika ledande befattningar inom Carnegie Investment bank, senior rådgivare Carnegie Investment bank

Övriga engagemang: Styrelseledamot i Stiftelsen för Strategisk Forskning, STC Interfinans, Remeo, Bystad Holding, JMJV Hyresbostäder Holding, Carl Olof och Jenz Hamrins stiftelse samt ledamot i kapitalförvaltningskommittéer

**INGALILL BERGLUND**

Styrelseledamot

Född: 1964

Utbildning: Ekonom

Arbetslivserfarenhet: VD och CFO för Atrium Ljungberg, CFO för Sisab, CFO för Stadshypotek fastigheter, VD och grundare av Management for Sail samt VD Lövsta Stuteri

Övriga engagemang: Styrelseordförande i Balco Group. Styrelseledamot i AxFast, Bonnier Fastigheter, Danviks Hospital, Juni Strategi och Analys samt Scandic Hotels

**ANN GREVELIUS**

Styrelseledamot

Född: 1966

Utbildning: Civilekonom

Arbetslivserfarenhet: Kapitalförvaltningschef och global chef för investeringsstrategi SEB Wealth Management, chef inom kapitalförvaltning på Handelsbanken, partner på GP Bullhound samt ordförande i Stiftelsen för Strategisk Forsknings kapitalförvaltningskommitté

Övriga engagemang: Styrelseordförande i Optise, ledamot Nasdaqs Bolagskommitté, styrelse-ledamot i Alecta, Carneo, Hallvarsson & Halvarsson samt Slättö Förvaltning

Ledning

**MARIA LIDSTRÖM**

VD och koncernchef

Född: 1972

Utbildning: Civilingenjör väg och vatten

Arbetslivserfarenhet: Stadsutvecklingschef, chef investering och utveckling samt projektchef på Humlegården Fastigheter, gruppchef och byggprojektledare Forsen Projekt

**JONAS ROSENGREN**

CFO (från januari 2022)

Född: 1976

Utbildning: Nationalekonom

Arbetslivserfarenhet: Finanschef på Hemsö, portföljförvaltare Vasakronan, skuldförvaltare Riksgälden

**DANIEL ÖHMAN**

Investeringschef

Född: 1972

Utbildning: Civilingenjör lantmäteri

Arbetslivserfarenhet: Chef för kommersiell projektutveckling på OBOS, fastighetsutvecklingschef Vectura Fastigheter, enhetschef fastighetsutveckling Stockholms stad, projektledare Aspelin Ramm fastigheter

**ANDERS STÅHL**

Förvaltningschef (från januari 2022)

Född: 1971

Utbildning: Driftingenjör fastighet

Arbetslivserfarenhet: Verksamhetsutveckling fastighet i Botkyrka kommun, tf. fastighetschef Sol-lentunahem, tf. förvaltningschef John Mattson, tf. teknikområdeschef Vasakronan

**MARIE ARNBERG**

HR-chef

Född: 1977

Utbildning: Fil. kand programmet för personal- och arbetslivsfrågor

Arbetslivserfarenhet: HR-konsult på Wise Consulting med uppdrag inom b.l.a. retail och vård samt pensions- och försäkringsbranschen, HR Business Partner på Connecta

**MINETTE ÖHMAN**

Marknads- och kommunikationschef

Född: 1973

Utbildning: Examen i internationell marknadsföring

Arbetslivserfarenhet: Marknads- och kommunikationschef på SBC Sveriges BostadsrättsCentrum, marknadschef och tf. VD HSB Omsorg, marknadsdirektör Memira Holding

Riskbeskrivning och riskhantering

Stenvalvets verksamhet exponeras för olika risker som kan påverka bolagets framtida verksamhet, kostnader och resultat. Risker och möjligheter identifieras och hanteras löpande i verksamheten. Styrelsen är ytterst ansvarig för bolagets riskhantering.

Risk definieras som en tänkbar framtida händelse som kan påverka bolagets möjligheter att uppnå sina mål. Risker och osäkerhetsfaktorer behöver inte enbart innebära negativ påverkan. Det kan även innebära en potential som kan nyttjas som en affärsmöjlighet.

Strategiska Risker

Värdeförändring av fastigheter

Riskbeskrivning: Stenvalvet redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket likställs med fastigheternas marknadsvärde. Värdeförändringar påverkar Stenvalvets resultaträkning samt finansiella ställning och belåningsgrad.

Värdeförändringar kan uppstå till följd av makroekonomiska förändringar, men även av marknads- eller fastighets-specifika orsaker. Värdet på fastigheterna påverkas även av Stenvalvets kontrakts- och hyresgäststruktur samt av Stenvalvets förmåga att förädla och utveckla fastigheterna. Därutöver finns en risk att det sker felbedömningar vid värdering av enskilda fastigheter.

Hantering: Stenvalvets bestånd av samhällsfastigheter med stabila kassafflöden är främst koncentrerat till geografiska marknader med befolkningstillväxt, ekonomisk tillväxt och hög likviditet i transaktionsmarknaden. Stenvalvet utför löpande marknadsanalyser och översyn av fastighetsportföljens värde. Värdering av alla fastigheterna görs externt två gånger per år.

Intäkts- och vakansrisk

Riskbeskrivning: Riskfaktorer som påverkar Stenvalvets hyresintäkter och vakansgrad är bl.a. konjunktursvängningar och marknadens behov av samhällsfastigheter, som i sin tur är avhängigt den demografiska utvecklingen.

Hantering: En majoritet av Stenvalvets hyresgäster bedriver verksamhet som direkt eller indirekt är offentligt finansierad, har långa hyresavtal och hög kreditvärdighet. Risken för intäktsbortfall och vakansrisk bedöms därför som låg.

Risken för kundförluster begränsas då Stenvalvet alltid gör kreditbedömningar innan nya hyresavtal tecknas samt följer hyresgästernas kreditvärdighet löpande. Majoriteten av Stenvalvets hyresgäster är stat, kommun och region som har hög kreditvärdighet, vilket också begränsar risken. Uthyrningsgraden är hög och stabil över tid. År 2021 var uthyrningsgraden över 96 % och den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen 5,6 år.

Politisk och makroekonomisk risk

Riskbeskrivning: Makroekonomiska risker utgörs av risker relaterade till allmän efterfrågan i ekonomin, inflation samt generella svårigheter till finansiering. Politisk risk utgörs av risker relaterade till förändrade förutsättningar till följd av politiska beslut som påverkar Stenvalvet.

Hantering: Stenvalvet utför omvärldsbevakning och analys löpande för att uppdatera riskbilden. Stenvalvet för även en kontinuerlig dialog med ägare och övriga intressenter. Bevakning av omvärldsfaktorer, kreditmarknad och Stenvalvets övriga marknader såsom transaktioner sker via Stenvalvets affärsråd som genomförs regelbundet.

Risköversikt

Strategiska Risker

- Värdeförändring av fastigheter
- Intäkts- och vakansrisk
- Politisk och makroekonomisk risk
- Demografisk risk

Operativa risker

- Fastighetskostnader
- Ansvarsrisk
- Fastighetsförvärv
- Skatt
- Projektrisk

Finansiella risker

- Kriser
- Miljö och klimat
- Medarbetare
- Förändrade regelverk
- Regelefterlevnad
- Finansiering
- Ränta
- Motpart
- Likviditet

RISKBESKRIVNING OCH RISKHANTERING

Demografisk risk

Riskbeskrivning: Vid förvärv av såväl bebyggda fastigheter som vid markförvärv där Stenvalvet avser uppföra nya byggnader (genom projektutveckling) finns en risk att fastigheten är belägen på delmarknad, ort eller läge som kan bli ogynnsamt i förhållande till framtida tillväxt och behov av lokaler. Det finns också risk att Stenvalvet innehar så kallade obsoleta fastigheter, vilket innebär att fastigheten inte uppfyller tekniska krav eller kundernas krav och förväntningar.

Hantering: Som en av Sveriges största fastighetsägare inom samhällsfastigheter utvecklar Stenvalvet skalfördelar och expertis för att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler till hyresgästerna. Stenvalvet arbetar kontinuerligt med makroanalyser och analyser av Stenvalvets delmarknaders förutsättningar inklusive demografisk utveckling, hyresmarknad med mera. Stenvalvet utför löpande översyn av portföljen och exponeringen på olika delmarknader samt segment. Stenvalvet har även god kontakt och dialog med intressenter inklusive kommuner, samt en fortlöpande dialog med kunderna för att få bättre förståelse för kundernas behov idag och i framtiden.

Operativa risker

Fastighetskostnader

Riskbeskrivning: Stenvalvets fastighetskostnader utgörs främst av driftkostnader såsom kostnader för värme, el, fastighetsskötsel och underhåll samt fastighetsskatt och tomträttsavgälder. Ökade eller oförutsedda fastighetskostnader, om dessa inte kan kompenseras genom ökade hyresintäkter, kan ha en negativ effekt på Stenvalvets resultat.

Hantering: Stenvalvet arbetar målmedvetet med att minska fastighetskostnaderna genom en effektiv organisation med specialiserad kompetens, strukturerad inköpsprocess och upphandlingar i syfte att begränsa kostnaderna och söka stordriftsfördelar där möjlighet finns. Stenvalvet arbetar löpande med att minska energianvändningen genom bl.a. energiprojekt och driftoptimering. Stenvalvet prissäkrar huvuddelen av den el som köps in. Kostnader för verksamhetsel och uppvärmning debiteras i merparten av fallen hyresgästerna. Oförutsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt och förebyggs genom ett proaktivt och långsiktigt underhållsarbete.

Ansvarsrisk

Riskbeskrivning: Ansvarsrisker avser i första hand risker kring skador på Stenvalvets fastigheter och olyckor eller tillbud som orsakar person- eller sakskaador där Stenvalvet hålls ansvarig.

Hantering: Riskerna begränsas genom att Stenvalvet har fullvärdesförsäkrat samtliga fastigheter. Vidare finns bl.a. försäkringsskydd för ansvars- och förmögenhetsskador. Vi arbetar med förebyggande underhåll för att minska risken för personskador. Inför förvärv utförs, inom ramen för due diligence, en bedömning av eventuell inre och yttre teknik- och miljöskuld för att identifiera och vid behov åtgärda risker. Riskerna för att mänskliga rättigheter ej uppfylls i leverantörsled förebyggs genom kravställande och uppföljning av leverantörer kring bl.a. anställningsvillkor, miljö samt arbetsmiljö.

Fastighetsförvärv

Riskbeskrivning: Risker i samband med förvärv utgörs främst av missbedömningar av marknadens avkastningskrav, hyresnivåer, vakanser, hyresgästernas betalningsförmåga, åtaganden som åligger det förvärvade bolaget, miljöförhållanden och teknisk skuld.

Hantering: Riskerna vid förvärv reduceras genom kvalitetssäkrade och standardiserade interna processer och verktyg. Stenvalvet gör alltid, med hjälp av interna och externa specialister, en erforderlig due diligence och analys av mikromarknaden (eg. geografiskt läge), ekonomi, avtal och fastighetens tekniska förutsättningar och ändamålsenlighet. Samtliga förvärv genomförs med avsikten att långsiktigt äga och förvalta fastigheten. Efter genomförda förvärv sker alltid en intern uppföljning.

RISKBESKRIVNING OCH RISKHANTERING

Skatt

Riskbeskrivning: Förändringar i bolags-, fastighets- och mervärdesskatteregler kan komma att påverka Stenvalvets resultat positivt såväl som negativt.

Hantering: För att säkerställa att Stenvalvet hanterar skatt enligt gällande lagar och regler finns rutiner för god intern kontroll. Säkerställandet av hanteringen sker genom intern och extern kvalitetssäkring samt löpande utbildning av medarbetare. Stenvalvet ska vara affärsmässig i synen på skattekostnader, men ska samtidigt agera utifrån en försiktighetsprincip som utgår från Stenvalvets värdegrund att agera hållbart och ansvarstagande. Stenvalvet följer löpande förslag till förändringar i lagar och regelverk för att i god tid kunna vidta åtgärder och anpassa verksamheten. Stenvalvet är idag inte föremål för några materiella skatteprocesser.

Projektrisk

Riskbeskrivning: Vid ny-, till- och ombyggnationer finns det en risk att kundernas behov och förväntningar inte uppfylls, att tillstånd från myndigheter inte erhålls samt att projekten blir dyrare på grund av förseningar eller brister i projektgenomförandet.

Hantering: Riskerna begränsas genom att investeringar i projekt enbart görs på marknader där Stenvalvet har god marknadskännedom och där det finns god efterfrågan på Stenvalvets lokaler. Stenvalvet fokuserar på tillväxt-orter. Risken begränsas därtill av att flertalet av projekten sker genom totalentreprenad samt att byggstart generellt inte sker förrän fastigheten är fullt uthyrd. Stenvalvet kvalitetssäkrar projekten genom att ha standardiserade interna processer, hög intern projektkompetens samt kreditvärldiga entreprenörer och samarbetspartners.

Kriser

Riskbeskrivning: Kris utgörs av externa händelser såsom krig, terror- eller cyberattacker, extrema väderhändelser, miljökatastrofer samt allvarliga olyckor, informationsläckage, negativ varumärkespåverkan och driftstörningar. Störningar eller fel i kritiska system kan påverka Stenvalvet negativt vad gäller främst verksamhetens kontinuitet och finansiella rapportering.

Hantering: Stenvalvet arbetar aktivt med förebyggande krisarbete. Vi har en etablerad krisorganisation och riktlinjer för krishantering samt en kontinuitetsplan för IT. Stenvalvet arbetar därtill löpande med att förbättra hanteringen kring interna processer och rutiner för att förebygga att kriser uppstår samt att minimera skadorna om en kris uppstår.

Miljö och klimat

Riskbeskrivning: Miljö- och klimatrisker utgörs av risk för verksamhetens påverkan på miljö och klimat. Stenvalvets verksamhet påverkar miljö och klimat vid ny- eller ombyggnation och renovering av fastigheter, vid löpande drift samt genom den verksamhet som bedrivs i dem. Ändrad lagstiftning eller myndighetskrav gällande exempelvis klimatpåverkan eller energianvändning, samt ökande kundkrav gällande hållbarhetsarbete och miljöcertifieringar, kan innebära en risk för ökade kostnader och kundtapp om vi inte lyckas möta kraven. Klimatförändringar riskerar att påverka Stenvalvets verksamhet genom ökade kostnader för att hantera ett framtida klimat med fler extrema väderhändelser såsom skyfall och översvämningar eller värmebölja. Det kan handla om material- och energikostnader, kostnader för investering i ny teknik, kostnader för skador eller försäkringskostnader. Klimatförändringar kan också leda till minskat fastighetsvärde och minskade hyresintäkter på grund av att lokaler inte kan hyras ut.

Hantering: Stenvalvet bedriver ett systematiskt hållbarhetsarbete där arbetets inriktning är förankrat med våra intressenter och genomgår en årlig översyn för att fånga upp eventuella förändrade krav och behov. Styrning sker genom företagets policy för hållbar utveckling samt riktlinjer för hållbarhetsarbetet som revideras årligen, och genom hantering av strategiska hållbarhetsfrågor i Stenvalvets ledningsgrupp. I den dagliga driften av fastigheterna är en god inomhusmiljö, energieffektivisering, miljöanpassad materialval samt en säker kemikalie- och avfallshantering ständigt i fokus. Vid förvärv genomförs en due diligence som beaktar miljö- och klimataspekter och både nybyggnation och befintligt bestånd miljöcertifieras. Befintligt bestånd inventeras för att kartlägga vilka fastigheter som riskerar att påverkas av klimatförändringar och nybyggnation ska ta hänsyn till framtida klimatscenarier.

Medarbetare

Riskbeskrivning: Medarbetarrisk innebär främst att Stenvalvet inte kan säkerställa behovet av kompetens och risiker kring medarbetares hälsa. Om Stenvalvet inte kan attrahera rätt kompetens och kvalificerade medarbetare, eller om nyckelpersoner lämnar Stenvalvet, kan detta medföra en negativ inverkan på verksamheten. Risker kring medarbetares hälsa utgörs av problem med sjukfrånvaro och arbetsskador; vilket förutom problemen som det orsakar den enskilde individen även kan medföra problem med produktivitet och kontinuitet.

Hantering: Stenvalvet har en strukturerad process för att arbeta förebyggande med både kompetensutveckling och hälsa. Stenvalvet arbetar aktivt för att vara en ansvarstagande arbetsgivare och strävar efter ett öppet och transparent arbetsklimat där Stenvalvets värderingar genomsyrar arbetet. Stenvalvet har en arbetsmiljöpolicy och ett strukturerat arbetsmiljöarbete som styr hur Stenvalvet arbetar. Uppföljning sker både genom årliga medarbetarundersök-

RISKBESKRIVNING OCH RISKHANTERING

ningar och genom hälsoscreening två gånger per år. Stenvalvet arbetar systematiskt med arbetsmiljö genom mål som följs upp årligen och förebyggande med friskvård, vilket innefattar bl.a. regelbunden hälsoscreening och friskvårdsaktiviteter för samtliga anställda. Frisknärvaron 2021 var 98,8 %, och inga arbetsplatsolyckor noterades för anställda på Stenvalvet.

Förändrade regelverk

Riskbeskrivning: Förändringar i lagar, förordningar och regelverk kan påverka Stenvalvet i form av ökade kostnader samt försämring av Stenvalvets rykte och varumärke. Huvuddelen av Stenvalvets hyresgäster bedriver skattefinansierad verksamhet på uppdrag av stat, kommun och region. Verksamheten är i hög utsträckning beroende av beslut och krav från myndigheter vad avser bl.a. fastighetsägande, uthyrning, hyressättning och krav på lokalerna. Nya eller ändrade lagar och regler kan ha en negativ effekt på Stenvalvets verksamhet och ekonomiska resultat.

Hantering: Stenvalvet följer löpande förslag till förändringar i lagar och regelverk för att i god tid kunna vidta åtgärder och anpassa verksamheten.

Regelefterlevnad

Riskbeskrivning: Brister gällande regelefterlevnad samt bedrägerier och korruption kan leda till ekonomiska förluster och sanktioner samt försämring av Stenvalvets rykte och varumärke.

Hantering: Stenvalvet har en god löpande intern kontroll och kvalitetssäkring i flera led samt väl dokumenterade processer. Årlig revision genomförs med externa revisorer. För att motverka risken för korruption har Stenvalvet riktlinjer och rutiner för inköp och attestering. Stenvalvet har en intern uppförandekod och en för leverantörer. Stenvalvet har även en visselblåstjänst.

Finansiella risker

Finansiering

Riskbeskrivning: Finansieringsrisk är risken att inte ha tillgång till det kapital som Stenvalvets verksamhet kräver eller att finansiering endast kan erhållas till kraftigt ökade kostnader. En stor del av Stenvalvets upplåning sker på kapitalmarknaden, främst i form av obligationer och företagscertifikat. I takt med att dessa lån förfaller måste de återbetalas eller refinansieras.

Hantering: Stenvalvet har en diversifierad finansiering, en god spridning av låneförfallen och en lång kapitalbindning. Kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 3,1 år. Den korta upplåningen består främst av företagscertifikat. För att ytterligare minska finansieringsrisken och hantera den korta upplåningen har Stenvalvet utnyttjade kreditlöften och checkkrediter. Per 31 december 2021 uppgick dessa till 1,1 mdr och tillhandahålls av flera nordiska banker. Stenvalvets finanspolicy reglerar ansvarsfördelning och riskmandat samt fastslår principer för rapportering, uppföljning och kontroll.

Ränta

Riskbeskrivning: Ränterisk är risken för att förändringar i marknadsräntan och kreditmarginaler påverkar Stenvalvets kassaflöde eller det verkliga värdet på finansiella tillgångar och skulder negativt. Räntekostnader är Stenvalvets enskilt största kostnadspost.

Hantering: Som en del i hanteringen av ränterisken emitterar Stenvalvet obligationer med fast ränta eller förlänger rörliga lån med hjälp av räntederivat på olika löptider. Stenvalvets genomsnittliga räntebindning styrs av finanspolicy och maximalt 60 % av ränteförfallen får ligga inom 12 månader. Per 31 december 2021 uppgick Stenvalvets räntebindning till 3,2 år. Förfall inom ett år uppgår till 5 % inklusive kreditlöften.

Motpart

Riskbeskrivning: Vid derivat, lång- och kortfristiga kreditavtal samt vid placering av tillfälliga likviditetsöverskott finns risken för att en finansiell motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande.

Hantering: Stenvalvet gör endast finansiella transaktioner med motparter med hög kreditrating. Motpartsrisken regleras i detalj i bolagets finanspolicy och följs upp kontinuerligt av styrelsen.

Likviditet

Riskbeskrivning: Likviditetsrisk är risken att inte ha tillgång till likvida medel. Stenvalvets betalningsåtaganden består huvudsakligen av löpande drift- och underhållsutgifter, investeringar och ränteutgifter. De största betalningsåtagandena uppkommer vid låneförfall.

Hantering: Stenvalvets affärsmodell bygger på ett stabilt och förutsägbart kassaflöde. Stenvalvet gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall och andra större betalningsåtaganden. Stenvalvet ska också ha en betryggande likviditetsbuffert. Skuldsättningskvoten (disponibel likviditet i förhållande till kort upplåning) uppgick till 125 % vid årets slut.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Fastighets AB Stenvalvet (publ), org nr 556803-3111, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2021. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 29 april 2022.

Verksamheten

Koncernen

Koncernens affärsidé är att via dotterbolag äga, utveckla och aktivt förvalta samhällsfastigheter i Sverige. Med begreppet samhällsfastigheter åsyftas fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter.

Koncernen består vid räkenskapsårets utgång av moderbolaget Fastighets AB Stenvalvet (publ) med säte i Stockholm samt 98 helägda koncernföretag.

Per balansdagen ägdes bolaget till 100 % av Kyrkans pension, Kåpan Pensioner och Stiftelsen för Strategisk Forskning. Fr.o.m. 11 januari 2022 ägs bolaget till 100 % av Kyrkans pension och Stiftelsen för Strategisk Forskning.

Koncernens medarbetare är anställda i moderbolaget Fastighets AB Stenvalvet (publ).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att äga och förvalta aktierna i koncernen samt tillhandahålla förvaltning till övriga bolag i koncernen.

Utveckling av koncernens verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt	2021	2020	2019	2018	2017
Intäkter, mkr	940	890	888	812	742
Driftöverskott, mkr	682	643	629	578	530
Årets resultat, mkr	2 450	255	559	584	471
Balansomslutning, mkr	18 834	13 990	12 541	11 484	10 321
Verkligt värde fastigheter, mkr	17 853	13 464	12 025	11 105	9 941
Soliditet, %	31	24	25	22	19
Justerad soliditet, %	47	44	48	45	42

Definitioner: Se sidan 101

Resultat Koncernen

Driftöverskott

Omsättningen uppgick under året till 940 mkr (890). Ökningen av hyresintäkter beror till största delen på under räkenskapsåret genomförda förvärv som tillfört koncernen hyresintäkter. Hyresintäkterna i det jämförbara beståndet ökar med cirka 0,6 % till följd av indexuppräknings samt omförhandling av befintliga avtal. Serviceintäkter, vilket avser vidaredebiterade mediakostnader, har minskat något under 2021. Vakansgraden vid periodens slut mätt som ekonomisk vakans exklusive projekt var 4,0 % (4,0). Fastighetskostnaderna under året uppgick till 258 mkr (247) och driftöverskottet uppgick till 682 mkr (643). Förändringen beror i båda fallen i huvudsak på genomförda transaktioner samt på effektiviseringar i verksamheten.

Förvaltningsresultat samt värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivat

Räntenettot uppgick till -369 mkr (-366). Ökningen förklaras till övervägande del av ökade räntekostnader med anledning av genomförda förvärv. Resultat före skatt uppgick till 3 166 mkr (378). Förändringen förklaras främst av en betydande ökning i realiserade värdeförändringar på fastigheter 2 796 mkr (188). Årets resultat uppgick till 2 450 mkr (255). För att säkerställa koncernens kommande räntenivåer finns ett antal ränteswappar upptagna. En marknadsvärdering vid årets slut ger vid handen en förändring av derivatens verkliga värde med 112 mkr (-39). Den realiserade värdeförändringen på derivaten uppgår till -23 mkr (-27) medan den realiserade värdeförändringen uppgår till 135 mkr (-12).

Fastigheternas verkliga värden

Koncernens fastigheter har i likhet med tidigare år värderats externt. Värderingen har genomförts av värderingsföretaget Nordier. Majoriteten av fastigheterna har inför värderingen besiktigats av värderarna enligt auktoriserad värderares gängse rutiner för besiktningsintervall. Värderingarna görs både med användning av ortsprismetoden och fastigheternas kassaflöden. Under året har marknaden för fastighetstransaktioner fungerat normalt, vilket medfört att ortspriser varit tillgängliga och kunnat användas i normal utsträckning. Samtliga fastigheter värderades av externa värderare. Årsskiftesvärderingarna visade ett sammanlagt marknadsvärde på 17 853 mkr (13 464). Det verkliga värdet på samtliga fastigheter, justerat för gjorda investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv, har ökat med 20,8 % (1,5). Ökningen beror främst på att marknadens direktavkastningskrav för samhällsfastigheter sedan årsskiftet har minskat med omkring 0,87 % och dels på ett högre normaliserat driftöverskott.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Moderbolaget

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till 78 mkr (-39). Skillnaden i resultat mellan räkenskapsåret och jämförelseåret är framförallt hänförlig till förbättrat finansnetto och erhållna koncernbidrag från dotterbolagen.

Kassaflöde

Koncernen

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital uppgick till 749 mkr (300). Förbättringen beror främst på ökad upplåning.

Moderbolaget

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital uppgick till -116 mkr (-110). Ökningen hänför sig i stort till en ökning av rörelseskulder.

Förvärv, investeringar och försäljningar

Koncernen

Förvärv under året

Under årets andra kvartal tillträdde ett äldreboende i Upplands Väsby med en yta om ca 4 000 kvm.

Under årets tredje kvartal tillträdde fem fastigheter med en sammanlagd yta om ca 3 500 kvm. Fastigheterna utgörs av tre LSS-boenden i Lerum, Ulricehamn samt Ängelholm. Därtill tillträdde två förskolor i Örebro.

Under fjärde kvartalet tillträdde fastigheten Kvarnen i Kristianstad med en sammanlagd yta om ca 13 600 kvm.

Under december tillträdde en skolfastighet i Trollhättan samt två fastigheter i Vänersborg som omfattas av kriminalvårdsverksamhet samt en tillhörande bostadsfastighet. Fastigheterna har en sammantagen yta om ca 17 000 kvm.

Fastighetsvärdet för de under året förvärvade fastigheterna uppgår till 1 128 mkr (828).

Investeringar

Koncernen har under året investerat 465 mkr (425) i ny, om- och tillbyggnader. Den största investeringen, 114 mkr, gjordes i ombyggnad av fastigheten Nacka Sicklaön 118:2. Koncernens framtida investeringsåtagande redovisas under not 10.

Försäljningar under året

Koncernen har under året ej genomfört några försäljningar.

Händelser av väsentlig

betydelse som inträffat under året

Under maj månad emitterade Stenvalvet sin första gröna obligation om 600 mkr.

Ett antal förändringar har skett i ledningsgruppen. Ny investeringschef, Daniel Öhman, tillträdde i början av maj. I juni tillträdde Minette Öhman som marknads- och kommunikationschef och i september tillträdde Catrin Wiksten som förvaltningschef.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolagets CFO Mario Pagliaro slutade i september. Rekrytering av ny CFO är genomförd och Jonas Rosengren tillträdde i januari 2022. I slutet av året sa förvalningschefen upp sig och Anders Ståhl har anlitats som ersättare.

Den 21 december tecknade Svenska kyrkans tjänstepensionsförening (Kyrkans pension) och Stiftelsen för Strategisk Forskning (SSF) avtal med Kåpan tjänstepensionsförening (Kåpan) om att förvärva Kåpans samtliga aktier i Fastighets AB Stenvalvet med tillträde den 11 januari 2022.

Finansiering och räntebindning

Koncernen

Koncernens externa lånevolym var vid årsskiftet 8 125 mkr (6 348). Moderbolaget har under sitt MTN-program emitterat obligationer om 4 450 mkr (2 250). Obligationerna är listade på Nasdaq Stockholm. Årets nyfinansiering har i huvudsak skett via kapital- och penningmarknaden via icke säkerställda instrument (företagscertifikat och företagsobligationer). Vid periodens utgång uppgick andelen icke säkerställd skuld till 70,7 % (57,3).

All marknadsfinansiering sker via koncernens moderbolag Fastighets AB Stenvalvet (publ).

Finansiering via banklån tas i huvudregel av koncernens fastighetsägande bolag. Pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter lämnas som säkerhet. Därutöver finansieras verksamheten genom ägarlån.

Ägarlånen uppgick vid årsskiftet till 2 845 mkr (2 845). Ägarlån, och ränta därpå, är efterställda lånen från kreditinstitut. Likvida medel uppgick vid årsskiftet till 749 mkr (300).

Koncernen hanterar risken för att framtida räntekostnader ska stiga vid finansiering med rörlig ränta genom att ingå ränteswapavtal med olika banker där koncernen erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Av den totalt utestående volymen skulder till kreditinstitut om 8 125 mkr (6 348) har totalt 65,4 % (83,7) räntesäkrats med fasträntelån och ränteswappar med varierande löptider. Koncer-

nens genomsnittliga räntebindningstid inklusive låneskulder med fast ränta och räntederivat uppgår vid årets slut till 3,2 år (4,6). Skulderna i skuldportföljen har en varierande löptid för att motverka refinansieringsrisken. Den återstående kapitalbindningen per balansdagen var 3,1 år (3,7). Den genomsnittliga upplåningsräntan var vid årets slut 1,34 % (1,58) inklusive effekter av räntederivat. Effekten av eventuella ränteförändringar redovisas under not 21.

Vid årets utgång uppgick det verkliga värdet av räntederivaten till 59 mkr (-76). För mer information om koncernens finansiella risker och hanteringen av dessa hänvisas till not 21.

Moderbolaget

Förutom pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter ställer moderbolaget pant som säkerhet, i form av aktier i dotterbolagen, för dotterbolagens finansiering hos externa kreditgivare.

Moderbolaget har ingått ränteswapavtal för att, på portföljnivå för koncernen, hantera risken av framtida räntekostnader.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighetsvärden

Fastigheternas värde är den mest betydelsefulla faktorn för risknivån i ett fastighetsbolag. Av de risker och faktorer som påverkar fastigheternas värden bedöms bl.a. risken för höjda avkastningskrav som den största. Därför investerar Stenvalvet i huvudsak i fastigheter som ligger i tillväxtregioner i Sverige. Långsiktiga kundrelationer och lokaler i de mest attraktiva lägena skapar förutsättningar för stabila fastighetsvärden även i tider med sämre samhällsekonomi. Med planerade åtgärder för lång teknisk livslängd kommer andelen oförutsedda kostnader att successivt minska i beståndet.

Kontraktportfölj

Koncernens målsättning är att hyreskontraktportföljen ska ha en god fördelning mellan olika hyresgäster, hyresgäst-kategorier och löptider. Avsikten med detta är att erhålla ett stabilt kassaflöde. Koncernens strategi för att hantera denna risk är att investera i fastigheter med säkra hyresgäster som kommun, stat och region. Investeringar görs vidare i fastigheter med långa återstående löptider på hyresavtalen. Den genomsnittliga återstående löptiden för kontraktportföljen är ca 5,6 år.

Projektverksamhet

Vid ny-, till- och ombyggnationer finns det en risk att kundernas behov och förväntningar inte uppfylls, att tillstånd från myndigheter inte erhålls samt att projekten blir dyrare på grund av förseningar eller brister i projektgenomförandet.

För en fullständig redogörelse av koncernens risk och riskhantering se sidorna 48–51.

Finansiella instrument och riskhantering

Risker och möjligheter avseende finans redovisas särskilt under not 21.

Hållbarhet och miljö

Koncernen har upprättat en särskild hållbarhetsrapport. Se sidorna 15–16, 25–34, 48–51 och 107–114.

Medarbetare

Koncernens mål är att vara en modern organisation med livscykelperspektiv på fastighetsinnehavet. Ett integrerat förvärvs-, utvecklings- och förvaltningsarbete är viktigt i organisationen.

Medelantalet anställda under året uppgick till 44 (43) personer och vid årets slut hade koncernen 43 personer (43) anställda. Andelen kvinnor var vid årsskiftet 65 % (63). Samtliga medarbetare är anställda i moderbolaget.

Under året har vi rekryterat sju nya medarbetare. I samband med rekrytering har vi anpassat rollbeskrivningar för

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

att förstärka olika kompetensområden. Alla anställda medarbetare omfattas av ett incitamentsprogram som har beslutats av styrelsen.

Ersättningsprinciper

för ledande befattningshavare

Till VD och ledande befattningshavare har under 2021 utbetalats fast lön samt bonus avseende 2020. Utbetalning av bonus för 2021 kommer att ske under 2022.

Transaktioner med närstående

Förutom ränta till aktieägarna på utestående aktieägarlån har det inte förekommit några transaktioner med närstående.

Bolagsstyrningsrapport

En särskild bolagsstyrningsrapport finns på sidorna 43–45.

Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

Den 11 januari tillträdde Kyrkans pension och SSF Kåpans aktier i Stenvalvet och blev då tillsammans ägare till 100 % av Stenvalvet och ökade sitt ägande från ca 37 % respektive 16 % till ca 69 % respektive 31 % av aktiekapitalet och rösterna i Stenvalvet. I samband med detta lämnade Kåpans två representanter Stenvalvets styrelse.

Som följd av ägarförändringen erbjöds Stenvalvets obligationsinnehavare att återköpa sina obligationer enligt de allmänna villkor som är registrerade hos Finansinspektionen. Detta resulterade i att obligationer för 762 mkr återköptes av Stenvalvet med likvid den 10 februari 2022.

Den 24 januari 2022 träffades överenskommelse om försäljning av 13 fastigheter inom segmentet äldreboenden till ett underliggande fastighetsvärde om ca 2,1 mdr.

Förväntningar avseende framtida utveckling

Stenvalvet kommer fortsatt ha institutionella ägare med långsiktigt perspektiv och strategin med en aktiv portföljförvaltning med stabil lönsamhet och tillväxt ligger fast.

Förslag till disposition

av moderbolagets resultat

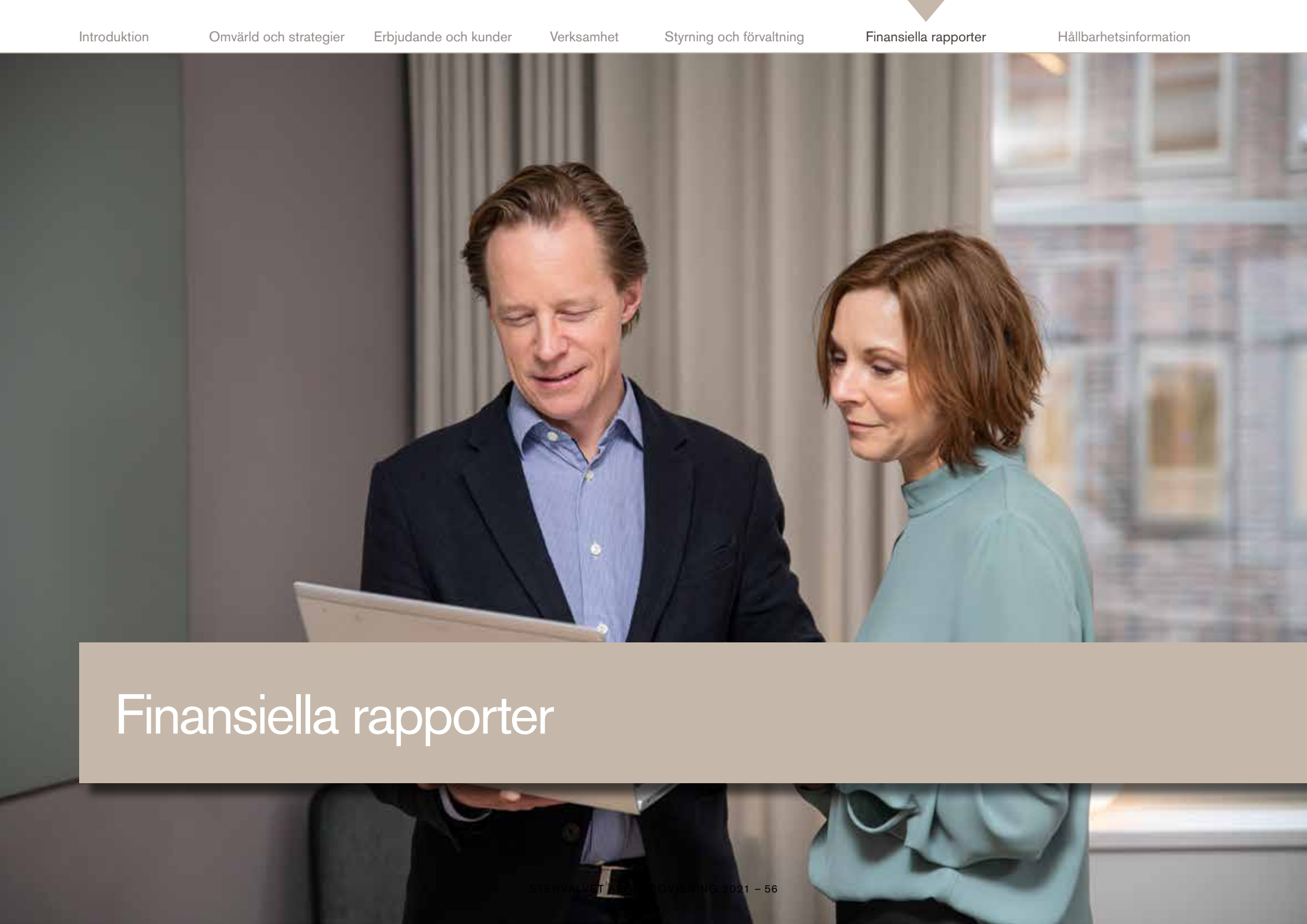
Till årsstämmans förfogande står följande belopp (kr):

Överkursfond	174 938 105
Balanserat resultat	61 014 450
Årets resultat	35 913 784
	271 866 339

Styrelsen föreslår följande;

Balanseras i ny räkning	271 866 339
-------------------------	--------------------

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer.



Finansiella rapporter

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning koncernen

MSEK	Not	2021	2020
Hysesintäkter	2, 3	940	890
Fastighetskostnader	2	-258	-247
Driftnetto		682	643
Centrala administrationskostnader	6	-55	-48
Finansiella intäkter	7	0	7
Finansiella kostnader	7	-369	-373
Förvaltningsresultat		258	229
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	10	0	3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	10	2 796	185
Värdeförändring derivat	7	112	-39
Resultat före skatt		3 166	378
Skatt	8	-716	-123
Årets resultat från kvarvarande verksamheter		2 450	255
Årets resultat		2 450	255
Årets resultat hänförligt till: Moderbolagets aktieägare		2 450	255

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

FINANSIELLA RAPPORTER

Balansräkning koncernen

MSEK	Not	2021	2020
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		0	0
Förvaltningsfastigheter	10	17 853	13 464
Nyttjanderättstillgångar	22	102	100
Materiella anläggningstillgångar	9	3	4
Derivat		59	-
Långfristiga fordringar	12	17	14
Summa anläggningstillgångar		18 034	13 582
Varulager		0	0
Kundfordringar		13	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	9	23
Övriga fordringar	12	29	70
Likvida medel	14	749	300
Summa omsättningstillgångar		800	408
Summa tillgångar		18 834	13 990

MSEK	Not	2021	2020
Eget kapital			
Aktiekapital		8	8
Övrigt tillskjutet kapital		349	349
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		5 472	3 023
Summa eget kapital		5 829	3 380
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	16,17	7 295	5 095
Skulder till kreditinstitut	16,17	1 770	2 693
Långfristiga leasingskulder	16	96	95
Övriga långfristiga skulder		4	13
Derivat	21	-	76
Uppskjutna skatteskulder	8	1 421	729
Summa långfristiga skulder		10 586	8 701
Skulder till kreditinstitut	16	605	15
Företagscertifikat	16	1 300	1 390
Kortfristiga leasingskulder	16	5	4
Leverantörsskulder		91	128
Skatteskulder		32	50
Övriga skulder		19	21
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	368	301
Summa kortfristiga skulder		2 420	1 909
Summa skulder		13 005	10 610
Summa eget kapital och skulder		18 834	13 990

FINANSIELLA RAPPORTER

Förändringar i eget kapital, koncernen

MSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa	Bestämmande inflytande	
Ingående eget kapital 2020-01-01	8	349	2 768	3 125	-	3 125
Årets totalresultat						
Årets resultat			255	255	-	255
Årets övriga totalresultat			-	-	-	-
Årets totalresultat			255	255	-	255
Utgående eget kapital 2020-12-31	8	349	3 023	3 380	-	3 380
Ingående eget kapital 2021-01-01	8	349	3 023	3 380	-	3 380
Årets totalresultat						
Årets resultat			2 450	2 450	-	2 450
Årets övriga totalresultat			-	-	-	-
Årets totalresultat			2 450	2 450	-	2 450
Utgående eget kapital 2021-12-31	8	349	5 473	5 829	-	5 829

FINANSIELLA RAPPORTER

Kassaflöde koncernen

MSEK	2021	2020
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	3 166	378
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-2 926	-171
Betald inkomstskatt	-48	-2
	193	205
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	86	2
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-10	93
Kassaflöde från den löpande verksamheten	269	300
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	-3
Investeringar i befintliga fastigheter	-464	-425
Indirekta fastighetsförvärv	-1 128	-874
Indirekta fastighetsavyttringar	-	36
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 593	-1 266
Finansieringsverksamheten		
Företagscertifikat	-90	150
Upptagna lån	4 114	2 250
Amortering av lån	-2 246	-1 476
Amortering av leasingskuld	-5	-7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 773	917
Årets kassaflöde	449	-49
Likvida medel vid årets början	300	349
Likvida medel vid årets slut	749	300

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning moderbolaget

MSEK	Not	2021	2020
Nettoomsättning	2, 3	45	63
Administrations- och försäljningskostnader	4, 5	-98	-90
Rörelseresultat		-53	-27
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	13	9
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	304	234
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-324	-363
Resultat efter finansiella poster		-60	-147
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		138	126
Bokslutsdispositioner, övriga		-	-18
Resultat före skatt		78	-39
Skatt	8	-42	-8
Årets resultat		36	-47

Rapport över resultat och övriga totalresultat för moderbolaget

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

FINANSIELLA RAPPORTER

Balansräkning moderbolaget

MSEK	Not	2021	2020
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		-	-
Materiella anläggningstillgångar	9	3	3
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	26	2 679	2 022
Fordringar hos koncernföretag	11	6 416	4 932
Uppskjuten skattefordran	8	-	8
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 095	6 962
Summa anläggningstillgångar		9 098	6 965
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		1 633	1 407
Övriga fordringar	12	8	45
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	7	15
Summa kortfristiga fordringar		1 648	1 467
Kassa och bank	14	741	290
Summa omsättningstillgångar		2 389	1 757
Summa tillgångar		11 487	8 722

MSEK	Not	2021	2020
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15		
Aktiekapital, 8 071 125 aktier		8	8
Överkursfond		175	175
Balanserat resultat		61	108
Årets resultat		36	-47
Summa eget kapital		280	244
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		28	28
Avsättningar			
Avsättning för skatter		33	-
Långfristiga skulder	17		
Obligationslån		4 450	2 250
Lån från ägare		2 845	2 845
Derivat		15	89
Summa långfristiga skulder		7 310	5 184
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		600	-
Leverantörsskulder		6	6
Företagscertifikat	16	1 300	1 390
Skulder till koncernföretag		1 835	1 765
Aktuella skatteskulder		1	19
Övriga skulder		4	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	90	80
Summa kortfristiga skulder		3 836	3 266
Summa eget kapital och skulder		11 487	8 722

FINANSIELLA RAPPORTER

Förändringar i eget kapital, moderbolaget

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
MSEK	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	8	195	-20	108	291
Justering för retroaktiv tillämpning/ändring*		-20	20		-
Justerat eget kapital 2020-01-01	8	175	0	108	291
Årets totalresultat					
Årets resultat				-47	-47
Årets totalresultat	-	-	-	-47	-47
Vinstdisposition			108	-108	-
Utgående eget kapital 2020-12-31	8	175	108	-47	244
*Avser rättelse av verksamhetsår 2018					
Ingående eget kapital 2021-01-01	8	175	108	-47	244
Årets totalresultat					
Årets resultat				36	36
Årets totalresultat	-	-	-	36	36
Vinstdisposition			-47	47	-
Utgående eget kapital 2021-12-31	8	175	61	36	280

FINANSIELLA RAPPORTER

Kassaflöde moderbolaget

MSEK	2021	2020
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	78	-39
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-82	135
Betald inkomstskatt	-18	-
	-22	96
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-172	-242
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	78	36
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-116	-110
Investeringsverksamheten		
Lämnad finansiering till dotterbolag	-1 484	-2 066
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	-3
Förvärv av finansiella tillgångar	-658	-431
Avyttring av finansiella tillgångar	-	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 143	-2 501
Finansieringsverksamheten		
Emission av obligationer	2 200	2 250
Erhållna koncernbidrag	-	165
Upptagna lån	600	150
Amortering av lån	-90	-3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 710	2 562
Årets kassaflöde	451	-49
Likvida medel vid årets början	290	339
Likvida medel vid årets slut	741	290

Noter

NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

(a) Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

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 och verkställande direktören den 24 mars 2022. Koncernens resultaträkning och rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 29 april 2022.

(b) Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

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, finansiella instrument obligatoriskt värderade till verkligt värde via resultatet och skuld- och eget kapitalinstrument värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat. Skulder för eget kapitalreglerade aktierelaterade ersättningar värderas även till verkligt värde.

(c) 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. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontal.

(d) 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 det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 27.

(e) 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 vidare konsekvent tillämpats av koncernens ledning.

(f) Ändrade redovisningsprinciper

(i) Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS Ändringar av IFRS med tillämpning fr.o.m. 1 januari 2021 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

(g) Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

(h) Klassificering m.m.

Anläggningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar i allt väsentligt består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Långfristiga skulder utgörs i allt väsentligt av belopp som Fastighets AB Stenvalvet (publ) per rapportperiodens slut har en ovillkorad rätt att välja att betala längre bort i tiden än tolv månader efter rapportperiodens slut. Har Fastighets AB Stenvalvet (publ) inte en sådan rätt per rapportperiodens slut – eller innehas skuld för handel eller förväntas skuld regleras inom den normala verksamhetscykeln – redovisas skuldbeloppet som kortfristig skuld.

(i) Rörelsesegmentrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Se not 3 för ytterligare beskrivning av indelningen och presentationen av rörelsesegment.

(j) Konsolideringsprinciper och rörelseförvärv

(i) Rörelseförvärv

Koncernen bedömer för respektive transaktion om ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv föreligger. Ett rörelseförvärv föreligger när företaget erhåller bestämmande inflytande över en rörelse/rörelser. En rörelse består av aktiviteter och tillgångar, som minimum utgörs av inputs och substantiella processer, som kan producera varor eller tjänster till kunder för att ge avkastning i den ordinarie verksamheten.

För transaktioner där i allt väsentligt det verkliga värdet på de förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av likartade tillgångar redovisas, genom en förenklad bedömning, som ett tillgångsförvärv. Valet av att använda den förenklade bedömningen tillämpas transaktion för transaktion.

(ii) Dotterbolag

Dotterbolag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Fastighets AB Stenvalvet (publ). Bestämmande inflytande föreligger om Fastighets AB Stenvalvet (publ) har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto control föreligger.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapitalinstrument eller skuldinstru-

NOTER

FORTS. NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

ment, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat.

Villkorade köpeskillningar redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. I de fall den villkorade köpeskillningen är klassificerad som egetkapitalinstrument, görs ingen omvärdering och reglering görs inom eget kapital. För övriga villkorade köpeskillningar omvärderas dessa vid varje rapporttidpunkt och förändringen redovisas i årets resultat.

(iii) Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

(k) Intäkter**(ii) Hyresintäkter**

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i leasingavtalet (hyresavtalet). Serviceintäkter redovisas i den period som servicen levereras och avser utdebiterad taxebundna kostnader enligt schablon. Avräkningar görs i början på kommande år. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t.ex. försenad hyresgäst Anpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger.

(ii) Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen 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 kontrollen samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

(iii) Statliga stöd

Statliga bidrag redovisas i rapport över finansiell ställning som upplupen intäkt när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor

som är förknippade med bidraget. Bidrag periodiseras systematiskt i årets resultat på samma sätt och över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för.

(l) Leasing

När ett avtal ingås bedömer Koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

(i) Leasingavtal där Koncernen är leasetagare

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en leasingkulld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingkuldens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigaste av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut, vilket i normalfallet för Koncernen är leasingperiodens slut. Då tomträttsavtalet anses innebära ett evigt åtagande mot leasegivaren så redovisas ingen avskrivning på nyttjanderättstillgången och ingen amortering sker av leasingkulden. De erlagda tomträttsavgälderna presenteras i sin helhet som en finansiell kostnad i resultaträkningen.

Leasingkulden – som delas upp i långfristig och kortfristig del – värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingperioden utgörs av den ej uppsägbara perioden med tillägg för ytterligare perioder i avtalet om det vid inledningsdatumet bedöms som rimligt säkert att dessa kommer att nyttjas.

Leasingavgifterna diskonteras i normalfallet med Koncernens marginella upplåningsränta, vilket utöver Koncernens/företagets kreditrisk återspeglar respektive avtals leasingperiod, valuta och kvalitet på underliggande tillgång som tänkt säkerhet.

Leasingkulden omfattar nuvärdet av följande avgifter under bedömd leasingperiod:

- fasta avgifter, inklusive till sin substans fasta avgifter,
- variabla leasingavgifter kopplade till index eller pris ("rate"), initialt värderade med hjälp av det index eller pris ("rate") som gällde vid

inledningsdatumet,

- eventuella restvärdesgarantier som förväntas betalas,
- lösenpriset för en köption som Koncernen är rimligt säkert på att utnyttja och
- straffavgifter som utgår vid uppsägning av leasingavtalet om bedömd leasingperiod återspeglar att sådan uppsägning kommer att ske.

Skuldens värde ökas med räntekostnaden för respektive period och reduceras med leasingbetalningarna. Räntekostnaden beräknas som skuldens värde gånger diskonteringsräntan.

Koncernen presenterar nyttjanderättstillgångar, som inte uppfyller definitionen för förvaltningsfastigheter, och leasingkulder som egna poster i rapporten över finansiell ställning.

För leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde, understigande 50 tkr, redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och leasingkulld. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

(ii) Leasingavtal där Koncernen är leasegivare

När koncernen är leasegivare fastställer den vid varje leasingavtals inledningsdatum huruvida leasingavtalet ska klassificeras som ett finansiellt eller operationellt leasingavtal.

Vid fastställande av klassificering görs en övergripande bedömning av om leasingavtalet i allt väsentligt överför de ekonomiska risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången. Om så är fallet är leasingavtalet ett finansiellt leasingavtal, i annat fall är det ett operationellt leasingavtal. Som en del av denna bedömning tar Koncernen hänsyn till ett flertal indikationer. Exempel på sådana indikationer är om leasingperioden utgör en större del av tillgångens ekonomiska livslängd eller om äganderätten till den underliggande tillgången överförs till leasetagaren när leasingavtalet löpt ut.

Leasingavtal med Stenvalvet som leasegivare består av operationella leasingavtal. Stenvalvet redovisar leasingavgifter från operationella leasingavtal som intäkt linjärt över leasingperioden som del av posten övrig intäkt.

NOTER

FORTS. NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

(m) Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella intäkter och kostnader inkluderar:

- ränteintäkter,
- räntekostnader,
- utdelningar,
- nettovinst/-förlust på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet,

Ränteintäkter eller räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden. Utdelningar redovisas i resultatet per det datum då koncernens rätt till betalning fastställs.

Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under den förväntade löptiden för det finansiella instrumentet till:

- redovisat bruttovärde för den finansiella tillgången, eller
- det upplupna anskaffningsvärdet för den finansiella skulden.

(n) Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

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. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Undantag görs dock för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisning av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. 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 och underskottsavdrag 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.

När förvärv sker av andelar i dotterbolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för rabatt för uppskjuten skatt. Vid efterföljande värdering av förvärvat fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för ett tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten.

(o) Finansiella instrument**(i) Redovisning och första värderingen**

Kundfordringar och utfärdade skuldinstrument redovisas när de är utgivna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, när det gäller finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via resultatet, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet eller emissionen. Kundfordringar värderas initialt till transaktionspriset.

(ii) Klassificering och efterföljande värdering**Finansiella tillgångar**

Vid första redovisningstillfället klassificeras en finansiell tillgång som värderad till: upplupet anskaffningsvärde; verkligt värde via övrigt totalresultat – skuldinstrumentsinvestering; verkligt värde via övrigt totalresultat – egetkapitalinvestering; eller verkligt värde via resultatet.

Koncernens finansiella tillgångar i form av kundfordringar och likvida medel klassificeras som till upplupet anskaffningsvärde. Med anledning av den korta löptiden på dessa poster redovisas de till nominellt belopp, efter avdrag för förväntade kreditförluster. Ränteswappar med positivt värde redovisas till verkligt värde via resultatet. Säkringsredovisning tillämpas inte för ränteswapparna.

Finansiella skulder – Klassificering, efterföljande värdering och vinster och förluster

Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet. Koncernens upplåning, leverantörsskulder och upplupna kostnader som är finansiella skulder klassificeras som till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde beräknas för upplåningen med effektivräntemetoden, såsom nämnts ovan i avsnittet om finansiella intäkter och kostnader. Ränteswappar med negativt värde redovisas till verkligt värde via resultatet. Säkringsredovisning tillämpas inte för ränteswapparna.

(iii) Nedskrivningar – förväntade kreditförluster

Förlustreserven för kundfordringar värderas alltid till ett belopp motsvarande förväntade kreditförluster under fordrans återstående löptid. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framtidsbaserade faktorer. På grund av hög kreditvärdighet uppgår reserverna till oväsentliga belopp.

(iv) Borttagande från rapporten över finansiell ställning (bortbokning)**Finansiella tillgångar**

Koncernen tar bort en finansiell tillgång från rapporten över finansiell ställning när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör eller om den överför rätten att ta emot de avtalsenliga kassaflödena genom en transaktion i vilken i väsentlighet alla risker och fördelar med ägarskapet har överförts eller i vilken koncernen inte överför eller behåller i väsentlighet alla de risker och fördelar med ägarskap och den inte behåller kontrollen över den finansiella tillgången.

Finansiella skulder

Koncernen bokar bort en finansiell skuld från rapporten över finansiell ställning när de åtaganden som anges i avtalet fullgörs, annulleras eller upphör. Koncernen bokar också bort en finansiell skuld när de avtalsenliga villkoren modifieras och kassaflödena från den modifierade skulden är väsentligt annorlunda. I det fallet redovisas en ny finansiell skuld till verkligt värde baserat på de modifierade villkoren.

När en finansiell skuld bokas bort redovisas skillnaden mellan det

NOTER

FORTS. NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

redovisade värdet som har tagits bort och den ersättning som har betalats (inklusive överförda icke-monetära tillgångar eller antagna skulder) i resultatet.

(v) Kvittning

Finansiella tillgångar och finansiella skulder ska kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när koncernen har en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och har för avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

(vi) Derivatinstrument

Derivatinstrument redovisas initialt till verkligt värde. Efter den initiala redovisningen redovisas derivatinstrument löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringarna redovisas löpande i resultatet eftersom säkringsredovisning inte tillämpas.

(p) Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod, vilket är 3–5 år.

(q) Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar redovisas till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt enligt plan över fem år.

(r) Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar, immateriella tillgångar och nyttjanderättstillgångar

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden för en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov 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 redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i årets resultat. Då nedskrivningsbehov identifierats för en kassagenererande enhet fördelas nedskrivningsbeloppet efter en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten.

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.

Vid beräkning av återvinningsvärdet för kassagenererande enheter som innehåller leasade tillgångar har valet gjorts att från de förväntade kassaflödena dra bort framtida leasingbetalningar. Nyttjanderättstillgångarna inkluderas i enhetens redovisade värde. För att erhålla ett redovisat värde för enheten som är konsistent med det beräknade återvinningsvärdet reduceras det redovisade värdet med enhetens leasingskulld. Med denna approach hanteras leasarna som en del av rörelsen, snarare än som finansiering, med effekt att diskonteringsräntan beräknas som ett vägt genomsnitt av avkastningskravet på eget kapital och lånat kapital, där leasingskuld-sättning inte inkluderas i det lånade kapitalet.

Återföring av nedskrivning

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. 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.

(s) Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i rapport över finansiell ställning till verkligt värde. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en fastigheten genom en ordnad transaktion mellan mark-

nadsaktörer.

Fastigheterna värderas enligt de värderingsprinciper som följer av MSCI:s riktlinjer. Initial besiktning sker i nya fastigheter, därefter enligt värderarnas riktlinjer minst var tredje år eller oftare vid behov. Beskrivning av tillämpade värderingsprinciper och betydande indata i värdebedömningarna av fastighetsbeståndet framgår av not 10.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senaste rapporten fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn till under perioden aktiverade investeringsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade investeringsutgifter. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att kontroll som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren.

(i) Tillkommande utgifter

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. Låneutgifter såsom pantbrevskostnader aktiveras på berörd fastighet.

(t) Preferensaktier

Ej inlösenbara preferensaktier redovisas som eget kapital, med anledning av att bolagsstämman har en rätt att besluta att skjuta upp utdelningar på obestämd tid och att innehavarna inte har någon annan rätt att erhålla kontanter, andra finansiella tillgångar eller ett variabelt antal av koncernens aktier. Lämnade utdelningar redovisas direkt i eget kapital när utdelningsbeslut.

NOTER

FORTS. NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

(u) Utbetalning av kapital till ägarna**(i) Återköp av egna aktier**

Förvärv av egna aktier redovisas som en avdragspost från eget kapital. Likvid från avyttring av sådana egetkapitalinstrument redovisas som en ökning av eget kapital. Eventuella transaktionskostnader redovisas direkt i eget kapital.

(ii) Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

(u) Ersättning till anställda**(i) Kortfristiga ersättningar**

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls. En avsättning redovisas för den förväntade kostnaden för vinstandels- och bonusbetalningar när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

(ii) Avgiftsbestämda pensionsplaner

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

(v) Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i rapporten över finansiell ställning när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

En avsättning för förlustkontrakt redovisas när de förväntade fördelarna som koncernen väntas erhålla från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga kostnaderna att uppfylla förpliktelserna enligt kontraktet.

(w) Eventualförpliktelser

Upplysning om eventualförpliktelse lämnas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll 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 eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Skilnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skilnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Ändrade redovisningsprinciper

Om inte annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2021 förändrats i enlighet med vad som anges ovan för koncernen.

Klassificering och uppställningsformer

Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterbolag.

Villkorade köpeskillningar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillningen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran läggs på/reducerar anskaffningsvärdet.

Finansiella instrument och säkringsredovisning

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning och effektiv-räntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella "omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfallodagen (överkurs respektive underkurs). För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9:s nedskrivningsregler.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett

NOTER

FORTS. NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan mo-

derföretaget publicerat sina finansiella rapporter.

Leasade tillgångar

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskuld i balansräkningen. De avtal där moderbolaget utgör leasegivare redovisas som operationella leasingavtal.

Skatter

I moderbolaget redovisas i balansräkningen obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, till skillnad mot i koncernen. I resultaträkningen görs i moderbolaget på motsvarande sätt ingen fördelning av del av bokslutsdispositio-

ner till uppskjuten skattekostnad.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition hos både hos givare och mottagare, oavsett om koncernbidraget är lämnat eller erhållet. Erhållna eller lämnade koncernbidrag påverkar företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som lämnas redovisas som en ökning av det redovisade värdet av aktierna/andelarna. Erhållen återbetalning av aktieägartillskott redovisas som en minskning av aktiernas/andelarnas redovisade värde.

NOTER

NOT 2 HYRESINTÄKTER OCH FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernen

Hyresintäkter

Hyresintäkter avser intäkter från avtal om uthyrning av kommersiella lokaler inkl. vård- och omsorgsboenden och bostäder samt övriga upplåtna utrymmen tillhörande förvaltningsfastigheterna.

Hyreskontrakt avseende lokaler upprättas initialt normalt på en hyrestid som omfattar 3–5 år. Längre avtal förekommer främst om lokalerna är specifikt anpassade för hyresgästens verksamhet såsom lokaler för rättsväsendet, vård- och omsorgsboenden och undervisningslokaler. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen kan beräknas till 5,6 (6,5) år. Kontrakten för lokaler har normalt indexklausuler.

Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt.

Förfallostruktur kontrakterad hyra

MSEK	2021		2020	
	Årshyra	% av total	Årshyra	% av total
Kommersiella lokaler				
2021	-	-	89	10
2022	89	10	94	11
2023	141	15	146	17
2024	130	14	98	11
2025	75	8	48	5
2026	87	10	83	9
2027	27	3	27	3
2028	13	1	11	1
2029	47	5	44	5
2030	37	4	35	4
2031 och senare	265	29	205	23
Summa	913	100	880	100

Förfallostrukturen ovan avser kontrakterade årshyror per 2021-12-31. Andelen kontor motsvarade ca 24 %, vård- och omsorgsboenden ca 27 % och övriga lokaler utgjorde ca 49 %.

Ovan ingår ej vidarefaktureringskostnader av serviceintäkter.

MSEK	2021	2020
Intäkter		
Hyresintäkter	898	837
Serviceintäkter	22	19
Övriga intäkter	20	34
Summa intäkter	940	890
Fastighetskostnader		
Taxebundna kostnader	83	72
Övriga driftkostnader	57	64
Underhållskostnader	48	44
Fastighetsadministration	47	48
Fastighetsskatt	22	19
Summa fastighetskostnader	258	247

I fastighetsadministration ingår personal- och lokalkostnader som är direkt anknutna till fastigheternas förvaltning.

Statliga stöd

Statligt investeringsstöd om 8,4 mkr har erhållits under året.

NOTER

NOT 3 RÖRELSESEGMENT

Koncernens verksamhet delas upp i rörelsesegment baserat på vilka delar av verksamheten företags högste verkställande beslutsfattare följer upp, så kallad "management approach" eller företagsledningsperspektiv.

Koncernens verksamhet är organiserad på det sätt högste verkställande beslutsfattare följer upp det resultat, avkastning och kassaflöde som koncernen genererar. Utfall avseende prestation i respektive segment följs regelbundet upp löpande av högsta verkställande beslutsfattare för att kunna fastställa och allokera behov av resurser. Bedömningen baseras på den rapportering som koncernledningen inhämtar för att följa upp och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut. Det är utifrån denna interna rapportering som koncernens segment har identifierats, genom att de olika delarna har genomgått en process som syftat till att slå ihop segment som är likartade, vilket innebär att det har likartade ekonomiska egenskaper.

Indelningen i rörelsesegment grundar sig på den typ av fastigheter som bolaget har specialiserat sig på att utveckla och förvalta.

Följande rörelsesegment har identifierats:

- Kontor
- Äldreboende
- Rättsväsende
- Utbildning
- Vård
- Övrigt

I rörelsesegmentens resultat, tillgångar och skulder har inkluderats direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. De redovisade posterna i rörelsesegmentens resultat, tillgångar och skulder är värderade i enlighet med det resultat, tillgångar och skulder som företagets högste verkställande beslutsfattare följer upp.

Internpris mellan koncernens olika rörelsesegment är satta utifrån principen om "armslängds avstånd" dvs. mellan parter som är oberoende av varandra, välinformerade och med ett intresse av att transaktionerna genomförs.

NOTER

NOT 3 RÖRELSESEGMENT, FORTS.

Koncernens rörelsesegment	Kontor		Äldreboende		Rättsväsende		Utbildning		Vård		Övrigt		Ej fördelade poster och elimineringar		Summa konsoliderat	
MSEK	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2019	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Hyresintäkter	241	232	247	220	162	164	225	198	57	54	9	22			940	890
Fastighetskostnader	-75	-76	-53	-48	-45	-45	-62	-58	-21	-17	-2	-2			-258	-247
Driftnetto	166	156	194	172	117	119	163	140	36	37	7	19			682	643
Centrala administrationskostnader													-55	-48	-55	-48
Finansiella intäkter														7	7	7
Finansiella kostnader													-369	-373	-369	-373
Förvaltningsresultat															258	229
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	719	-73	945	126	535	-14	519	103	50	34	-29	-24		36	2 796	188
Värdeförändringar derivat													112	-39	112	-39
Resultat före skatt															3 166	378
Marknadsvärde fastigheter	4 066	2 904	5 606	4 232	2 750	1 895	4 490	3 442	783	645	158	346			17 853	13 464

Information om större kunder

Hyresgäst	Hyresgästkategori	Årshyra (mkr)	Andel av årshyra (%)
Polismyndigheten	Stat	108	12 %
Int. Engelska Skolan i Sverige AB	Friskolor	69	7 %
Örebro Kommun	Kommun	50	5 %
Sveriges Domstolar	Stat	48	5 %
Attendo Sverige AB	Privat vårdgivare	48	5 %
Region Skåne	Region	35	4 %
Umeå Kommun	Kommun	28	3 %
Skatteverket	Stat	27	3 %
Kriminalvården	Stat	25	3 %
Jensen Education AB	Friskolor	23	2 %
Summa		460	50 %

NOTER

NOT 4 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

TSEK	2021	2020
Koncernen		
Löner och ersättningar m.m.	37 084	33 611
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer (se vidare not 19)	5 131	4 922
Sociala avgifter	13 535	11 000
Koncernen totalt	55 750	49 533

Medelantalet anställda

	2021	varav kvinnor	2020	varav kvinnor
Moderbolaget				
Sverige	44	65 %	43	63 %
Totalt moderbolaget	44	65 %	43	63 %
Dotterbolag				
Sverige	-	0 %	-	0 %
Totalt i dotterbolag	-	0 %	-	0 %
Koncernen totalt	44	65 %	43	63 %

Könsfördelning i företagsledningen

	2021	2020
	Andel kvinnor	Andel kvinnor
Moderbolaget		
Styrelsen	50 %	50 %
Övriga ledande befattningshavare	67 %	50 %
Koncernen		
Styrelsen	50 %	50 %
Övriga ledande befattningshavare	67 %	50 %

Löner och andra ersättningar fördelade mellan ledande befattningshavare och övriga anställda samt sociala kostnader i moderbolaget

	2021		
TSEK	Ledande befattningshavare (16 personer)*	Övriga anställda	Summa
Moderbolaget			
Löner och andra ersättningar	10 138	26 946	37 084
(varav bonus o.d.)	(1 603)	(4 099)	(5 702)
Moderbolaget totalt	10 138	26 946	37 084
(varav bonus o.d.)	(1 603)	(4 099)	(5 702)
Sociala kostnader	5 132	13 534	18 666
(varav pensionskostnad)	(1 947)	(3 184)	(5 131)

*Inklusive ledningsgrupp och styrelse

	2020		
TSEK	Ledande befattningshavare (16 personer)*	Övriga anställda	Summa
Löner och andra ersättningar	9 625	23 986	33 611
(varav bonus o.d.)	(3 095)	(2 156)	(5 251)
Moderbolaget totalt	9 625	23 986	33 611
(varav bonus o.d.)	(3 095)	(2 801)	(5 251)
Sociala kostnader	6 276	9 647	15 923
(varav pensionskostnad)	(2 243)	(2 679)	(4 922)

*Inklusive ledningsgrupp och styrelse

Löner och andra ersättningar, pensionskostnader samt pensionsförpliktelser för ledande befattningshavare i koncernen

	2021	2020
TSEK	Ledande befattningshavare (10 personer)	Ledande befattningshavare (8 personer)
Koncernen		
Löner och andra ersättningar	9 073	11 546
(varav bonus o.d.)	(1 063)	(2 446)
Pensionskostnader	1 947	2 243
Pensionsförpliktelser	-	-

NOTER

NOT 4 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR, FORTS.**Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare
Moderbolaget**

TSEK	Grundlön styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Summa
2021				
Styrelsens ordförande Dag Klackenberg	150	90		240
Styrelseledamot Ann Grevelius	75	90		165
Styrelseledamot Hans Rydstad	75	90		165
Styrelseledamot Ingalill Berglund	75	90		165
Styrelseledamot Marie Giertz	75	90		165
Styrelseledamot Thomas Holm	75	90		165
Verkställande direktör Maria Lidström	2 290	480	714	3 484
Andra ledande befattningshavare, nio personer	5 720	583	1 233	7 536
Summa	8 535	1 603	1 947	12 085

Ledande befattningshavares ersättningar**Avgångsvederlag**

Om bolaget säger upp VD utgår ett avgångsvederlag motsvarande tolv månadslöner, utöver lönen under uppsägningstiden (12 månader). Vid uppsägning på egen begäran utgår lön under uppsägningstiden (6 månader).

Incitamentsprogram (rörlig ersättning)

Under 2021 beslutade styrelsen om ett nytt incitamentsprogram vilket omfattar samtliga anställda och kan ge maximalt två månadslöner i bonus. VD har bonus som uppgår till maximalt sex månadslöner.

NOTER

NOT 4 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR, FORTS.**Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare****Moderbolaget**

TSEK	Grundlön styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Summa
2020				
Styrelsens ordförande Dag Klackenberg	150	120		270
Styrelseledamot Anne Grevelius	75	120		195
Styrelseledamot Hans Rydstad	75	110		185
Styrelseledamot Ingalill Berglund	75	80		155
Styrelseledamot Marie Giertz	75	110		185
Styrelseledamot Thomas Holm	75	110		185
Verkställande direktör Magnus Edlund	521	1 320	186	2 027
Verkställande direktör Maria Lidström	1 302	-	288	1 590
Vice verkställande direktör Sara Östmark	1 140	205	335	1 680
Andra ledande befattningshavare, sju personer	6 137	921	1 434	8 492
Summa	9 625	3 096	2 243	14 964

Ledande befattningshavares ersättningar**Avgångsvederlag**

Om bolaget säger upp VD utgår ett avgångsvederlag motsvarande tolv månadslöner, utöver lönen under uppsägningstiden (12 månader).

Vid uppsägning på egen begäran utgår lön under uppsägningstiden (6 månader).

Incitamentsprogram (rörlig ersättning)

Under 2016 startade ett av styrelsen beslutat incitamentsprogram vilket omfattar samtliga anställda inklusive VD och kan ge maximalt två månadslöner i bonus.

VD:s del av bonus är dessutom begränsad till maximalt 20 % av den totala bonus som, enligt programmet, utgår till bolagets anställda.

NOTER

NOT 5 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

MSEK	2021	2020
Koncernen		
KPMG		
Revisionsuppdrag	2	2
Andra uppdrag	0	0
Moderbolaget		
KPMG		
Revisionsuppdrag	2	2
Andra uppdrag	0	0

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och VD:s förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

NOT 6 CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER**Koncernen**

All administration som inte ingår i fastighetsadministration, t.ex. personalkostnader för VD och andra ledande befattningshavare, och dessa personers andel av övriga kostnader (t.ex. hyra).

Förvaltningstjänsterna faktureras till interna kunder på marknadsmässiga villkor.

MSEK	2021	2020
Personalkostnader	33	26
Lokal- och kontorskostnader	4	3
Köpta tjänster	11	11
Övriga kostnader	8	9
	55	48

NOT 7 FINANSNETTO

MSEK	2021	2020
Koncernen		
Ränteintäkter från finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde	-	7
Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultat - ränteswappar	112	
Finansiella intäkter	112	7
Räntekostnader från finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-369	-373
Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet - ränteswappar	-	-39
Finansiella kostnader	-369	-411
Finansnetto redovisat i resultatet	-257	-404
Moderbolaget		
Resultat från andelar i koncernföretag		
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	-4
Resultat HB/KB	13	13
	13	9
Moderbolaget		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter på fordringar som är omsättningstillgångar	270	227
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	34	7
Värdeförändring räntederivat	52	-
Summa	356	234
Varav koncernföretag	270	227
Varav övriga	86	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	-324	-308
Värdeförändring räntederivat	-	-56
Summa	-324	-363
Varav koncernföretag	-	-
Varav övriga	-324	-363

NOTER

NOT 8 SKATTER

Redovisat i rapporten över resultat och övrigt totalresultat/rapport över resultat

MSEK	2021	2020
Koncernen		
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	-26	-28
	-26	-28
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-635	-83
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-18	-12
Uppskjuten skattekostnad till följd av derivat	-28	-
Uppskjuten skattekostnad obeskattade reserver	-9	-
	-690	-95
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-716	-123
Moderbolaget		
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	-	-12
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	0
	-	-12
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader HB/KB	-11	-1
Uppskjuten skatt avseende värdering derivat	-16	6
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-15	-1
	-42	4
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget	-42	-8

MSEK		2021		2020
Avstämning av effektiv skatt				
Koncernen				
Resultat före skatt		3 166		378
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6 %	-652	21,4 %	-81
Ej avdragsgilla kostnader	1,6 %	-50	14,8 %	-56
Ej skattepliktiga intäkter	0 %	0	-1,9 %	7
Övrigt	0,4 %	-14	-1,9 %	7
Redovisad effektiv skatt	22,6 %	-716	32,5 %	-123
Moderbolaget				
Resultat före skatt		78		-39
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6 %	-16	21,4 %	8
Ej avdragsgilla kostnader	16,6 %	-13	-43,6 %	-17
Ej skattepliktiga intäkter	0	-	0	-
Utnyttjaden av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0	-	0	-
Övrigt	16,6 %	-13	2,6 %	1
Redovisad effektiv skatt	53,8 %	-42	-19,6 %	-8

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

Avdragsgilla temporära skillnader och skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen uppgår till 0 mkr (0).

Förändrad skattesats

Fr.o.m 1 januari 2019 är skattesatsen i Sverige 21,4 % för företag med räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 eller senare. Skattesatsen sänks till 20,6 % för räkenskapsår som börjar 1 januari 2021 eller senare.

NOTER

NOT 8 SKATTER, FORTS.

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

MSEK	Balans per 1 jan 2021	Redovisat i årets resultat	Balans per 31 dec 2021
Koncernen			
Förvaltningsfastigheter	-750	-635	-1 385
Derivat	16	-28	-12
Periodiseringsfonder	-17	-9	-26
Aktivering av underskottsavdrag	21	-18	3
	-729	-690	-1 419

MSEK	Balans per 1 jan 2020	Redovisat i årets resultat	Balans per 31 dec 2020
Förvaltningsfastigheter	-668	-82	-750
Derivat	1	15	16
Periodiseringsfonder	-7	-10	-17
Aktivering av underskottsavdrag	33	-12	21
	-641	-89	-729

MSEK	Balans per 1 jan 2021	Redovisat över resultaträkningen	Balans per 31 dec 2021
Moderbolaget			
Förvaltningsfastigheter	-25	-11	-36
Derivat	18	-15	3
Utnyttjande av underskottsavdrag	15	-15	0
	8	-41	-33

MSEK	Balans per 1 jan 2020	Redovisat över resultaträkningen	Balans per 31 dec 2020
Förvaltningsfastigheter	-25	-1	-25
Derivat	12	6	18
Utnyttjande av underskottsavdrag	17	-1	15
	4	4	8

NOTER

NOT 9 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MSEK	Inventarier	
	2021	2020
Koncernen		
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	6	3
Nyanskaffning	1	3
Avyttringar		
Utgående balans	7	6
Avskrivningar		
Ingående balans	-2	-1
Årets avskrivningar	-1	-1
Avyttringar		
Utgående balans	-4	-2
Redovisade värden		
Den 1 januari	4	2
Den 31 december	3	4
Moderbolaget		
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	6	3
Nyanskaffning	1	3
Utgående balans	7	6
Avskrivningar		
Ingående balans	-3	-2
Årets avskrivningar	-1	-1
Utgående balans	-4	-3
Redovisade värden		
Den 1 januari	3	1
Den 31 december	3	3

För upplysningar om förvaltningsfastigheter se not 10.

NOT 10 VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

MSEK	2021	2020
Realiserade värdeförändringar	-	3
Orealiserade värdeförändringar	2 796	185
	2 796	188

(a) Avstämning av ingående och utgående balans m.m.

MSEK	2021	2020
	Fastighet som ägs av koncernen	Fastighet som ägs av koncernen
Verkligt värde vid årets början	13 464	12 025
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	1 128	828
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	464	425
Förvärvskostnader föregående år	-	45
Verkligt värde sålda förvaltningsfastigheter	-	-41
Värdeförändringar redovisade i resultatet	2 796	188
Återföring av uppskjuten skatt avseende sålda fastigheter	-	-7
Verkligt värde vid årets slut	17 853	13 464

Värdeförändringar hänförliga till fastigheter som innehas vid årets slut

Värderingen av verkligt värde är för samtliga förvaltningsfastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligt värdehierarkin.

MSEK	2021	2020
Marknadsvärden förvaltningsfastigheter enligt erhållna värderingar	17 853	13 464
Verkligt värde förvaltningsfastigheter enligt rapport över finansiell ställning	17 853	13 464

NOTER

NOT 10 VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, FORTS.

Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar

MSEK	2021	2020
Koncernen		
Hyresintäkter	898	837
Serviceintäkter (avser deb. el, värme, kyla, avfall, V/A)	22	19
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt)	-258	-247

Väsentliga investeringar

Vid årets utgång pågick följande väsentliga investeringar:

MSEK	2021		
	Bedömd tidpunkt för färdigställande	Bedömd total investering	Återstår
Vägbrytaren 1, Eskilstuna	jun-22	351	57
Valören 1, Eskilstuna	sept-22	136	16
Sicklaön, Nacka*	jun-22	365	4
		852	77

*Investering inkluderar fastighetens anskaffningsvärde

MSEK	2020		
	Bedömd tidpunkt för färdigställande	Bedömd total investering	Återstår
Vägbrytaren 1, Eskilstuna	jan-21	292	65
Valören 1, Eskilstuna	dec-21	136	97
Sicklaön Nacka*	aug-21	365	97
Vebo 59, Västerås	aug-21	28	6
		821	265

* Investering inkluderar fastighetens anskaffningsvärde

(b) Fastställande av verkligt värde

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy. Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. I enlighet med koncernens värderingspolicy görs externa värderingar inför varje halvårs- och årsskifte.

Per 2021-12-31 har värderingar utförts av värderingsföretaget Nordier. Samtliga fastigheter har inför värderingen besiktigats av värderare enligt auktoriserad värderares gängse rutiner för besiktningssintervall. Fastigheterna värderas enligt principer i MSCI:s (fd. IPD.s) värderingshandledning.

Med biträde från externa värderare och deras utlåtanden fastställer styrelse och VD marknadsvärdet för fastighetsbeståndet.

Värderingsteknik, -hierarki och väsentlig icke observerbar indata

Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod, utifrån redovisade jämförelseköp, och avkastningsmetod. Den avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden i form av driftnetton under 5–25 år beroende på återstående antal år i de största hyresavtalen, som successivt marknadsanpassats, samt nuvärdet av bedömt restvärde året därefter. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kassaflödesperioden. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav.

Direktavkastningskravet för restvärdebedömning har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. Diskonteringsräntan som använts för nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden.

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter om 17 853 mkr har kategoriserats som tillhörande nivå 3 i verkligt värdehierarkin, då ej observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde.

Indata: Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som bedöms vara marknadsmässig antas förlängas med oförändrade villkor efter utgången av innevarande kontraktsperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en marknadsmässig hyresnivå. Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser.

Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter ingår byggrätter. Dessa värderas främst genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

NOTER

NOT 10 VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, FORTS.

Typ av fastighet	Kontor Spann	Vård- och omsorgs- boende Spann	Övrigt Spann
Koncernen			
2021-12-31			
Förväntad hyra (kr per kvm)	1 462	2038	1558
Aktuell hyra (kr per kvm)	1331	2002	1543
Återstående längd på hyreskontrakt (år)	3,6	9,9	6,0
Förväntad långsiktig vakans (%)	5,0	3,4	4,9
Aktuell vakans (%)	8,2	0,0	2,4
Förväntat driftnetto (kr per kvm)	1029	1661	1 155
Diskonteringsränta, avkastningskrav (%)	6,4–8,6	5,4–9,7	5,4–9,4
Direktavkastningskrav för skattning av restvärde (%)	4,4–6,5	3,3–7,5	0,0–7,3
Koncernen			
2020-12-31			
Förväntad hyra (kr per kvm)	1 397	1 958	1 545
Aktuell hyra (kr per kvm)	1 347	1 941	1 466
Återstående längd på hyreskontrakt (år)	2,4	10,3	5,6
Förväntad långsiktig vakans (%)	4,79	0,62	3,76
Aktuell vakans (%)	7,40	2,20	6,40
Förväntat driftnetto (kr per kvm)	980	1 559	1 159
Diskonteringsränta, avkastningskrav (%)	7,1–8,7	4,0–8,7	4,5–11,9
Direktavkastningskrav för skattning av restvärde (%)	5,2–6,8	4,2–6,5	4,2–10,0

Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde

Typ av fastighet MSEK	Förändring	Kontor	Vård- och omsorgs- boende	Övrigt
2021-12-31				
Förväntad hyra (kr per kvm)	+100 kr/kvm	420	337	663
Förväntad långsiktig vakans	+5 %-enheter	-307	-243	-517
Diskonteringsränta, avkastningskrav	+0,5 %-enheter	-420	-653	-727
2020-12-31				
Förväntad hyra (kr per kvm)	+100 kr/kvm	290	250	588
Förväntad långsiktig vakans	+5 %-enheter	-203	-245	-454
Diskonteringsränta, avkastningskrav	+0,5 %-enheter	-222	-414	-580

NOT 11 FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG**Fordringar hos koncernföretag**

MSEK	2021	2020
Moderbolaget		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	4 932	3 054
Inköp	1 484	1 878
Utgående balans 31 december	6 416	4 932

NOTER

NOT 12 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

MSEK	2021	2020
Koncernen		
Långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar		
Periodiserade hyresrabatter	17	14
	17	14
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Pågående jämningsmoms	1	1
Pågående förvärvskostnader	2	42
Skattefordringar	5	3
Övriga fordringar	21	24
	29	70
Moderbolaget		
Långfristiga fordringar	-	-
	-	-
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Pågående projekt	3	42
Övrigt	5	3
	8	45

NOT 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

MSEK	2021	2020
Koncernen		
Förutbetalda hyresutgifter	0	1
Förutbetalda försäkringspremier	2	2
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	3	2
Förutbetalda bankavgifter	4	4
Upplupna hyror och avgifter	0	0
Upplupna ränteutgifter	0	9
Övrigt	-	5
	9	23
Moderbolaget		
Förutbetalda hyresutgifter	1	1
Förutbetalda försäkringspremier	-	1
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	2	1
Förutbetalda bankavgifter	4	3
Upplupna ränteutgifter	-	9
	7	15

NOT 14 LIKVIDA MEDEL

MSEK	2021	2020
Koncernen		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	9	10
Tillgodohavande på koncernkonto hos moderbolaget	740	290
Summa enligt balansräkningen	749	300
Koncernen har inga kortfristiga placeringar		

NOTER

NOT 15 EGET KAPITAL

Typer av aktier

Tusentals aktier	2021	2020
Stamaktier		
Emitterade per 1 januari	8 071	8 071
Emitterade per 31 december – betalda	8 071	8 071

Aktiekapitalet består av ett enda aktieslag. Aktiens kvotvärde uppgår till 1 (1) kr.

Fritt eget kapital

Följande fonder utgör tillsammans med årets resultat fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Överkursfond

När aktier emitteras till överkurs, det vill säga för aktierna ska betalas mer än aktiernas kvotvärde, ska ett belopp motsvarande det erhållna beloppet utöver aktiernas kvotvärde, föras till överkursfonden. Belopp som tillförts överkursfonden fr.o.m. 1 januari 2006 ingår i fritt eget kapital.

Balanserade vinstmedel

Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag för under året lämnad vinstutdelning.

NOT 16 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

I det följande framgår information om företagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om företagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 21.

MSEK	2021	2020
Långfristiga skulder		
Banklån	1 770	2 693
Obligationslån	4 450	2 250
Leasingskulder	96	95
Skulder till aktieägare	2 845	2 845
Derivat	-	76
	9 161	7 959

MSEK	2021	2020
Kortfristiga skulder		
Banklån	605	15
Kortfristig del av leasingskulder	5	4
Företagscertifikat	1 300	1 390
	1 910	1 409

Villkor och återbetalningstider

För villkor och återbetalningstider se tabell nedan. Säkerhet för banklånen är utställda med ett varierande belopp i respektive fastighetsägande dotterbolag.

MSEK	Valuta	Förfall	2021	
			Nominellt värde	Redovisat värde
Banklån	SEK	2022	600	600
Banklån	SEK	2024	486	486
Banklån	SEK	2028	1 289	1 289
Obligationer	SEK	2023	1 400	1 400
Obligationer	SEK	2024	1 450	1 450
Obligationer	SEK	2025	200	200
Obligationer	SEK	2026	1 000	1 000
Obligationer	SEK	2027	400	400
Skulder till aktieägare	SEK	2030	2 845	2 845
Företagscertifikat	SEK	2022	1 300	1 300
Leasingskulder	SEK		101	101
Totala räntebärande skulder			11 071	11 071

Bolagets alla lån är kopplade till Stibor 3 mån alternativt fast ränta.

NOTER

NOT 16 RÄNTEBÄRANDE SKULDER, FORTS.

MSEK	Valuta	Förfall	2020	
			Nominellt värde	Redovisat värde
Banklån	SEK	2022	254	254
Banklån	SEK	2022	422	422
Banklån	SEK	2023	226	226
Banklån	SEK	2024	491	491
Banklån	SEK	2027	54	54
Banklån	SEK	2028	1 260	1 260
Obligationer	SEK	2023	800	800
Obligationer	SEK	2024	750	750
Obligationer	SEK	2024	700	700
Skulder till aktieägare	SEK	2030	2 845	2 845
Företagscertifikat	SEK	2021	1 390	1 390
Leasingskulder	SEK		99	99
Totala räntebärande skulder			9 291	9 291

Bolagets alla lån är kopplade till Stibor 3 mån alternativt fast ränta.

Covenants

I koncernens kreditavtal finns följande avtalade åtaganden avseende koncernen:

Covenant	Avtalat värde	Redovisat värde	2021	2020	2019
Räntetäckningsgrad	1,4–1,5	ggr	5,8	5,9	5,7
Belåningsgrad	72,5–75 %	%	41,3	47,1	45,0

Räntetäckningsgrad: Resultat efter finansiella intäkter/räntekostnader exklusive räntekostnader på ägarlån. Definieras i enlighet med bolagets finansiella åtaganden mot kreditinstitut.

Belåningsgrad: Räntebärande skulder hos kreditinstitut/fastigheternas verkliga värde.

Utöver ovanstående åtaganden på koncernnivå finns åtaganden för respektive underliggande låneportfölj. Avtalade covenantkrav för dessa uppgår i samtliga fall till samma värden som koncernens motsvarande krav. De avtalade värdena för covenantkraven i tabellen ovan visar gränsen för när långivarna har rätt att säga upp krediten. Gränsen för låntagarnas amorteringsskyldighet inträffar dock i vissa fall vid ett avtalat covenantkrav om 1,8 ggr vad gäller räntetäckningsgrad och 65 % vad gäller belåningsgrad.

NOT 17 LÅNGFRISTIGA SKULDER

MSEK	2021	2020
Moderbolaget		
Långfristiga skulder		
Obligationer	4 450	2 250
Lån från ägare	2 845	2 845
Räntederivat	15	89
	7 310	5 184
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Lån från ägare	2 845	2 845

NOT 18 PENSIONER

Koncernen har avgiftsbestämda pensionsplaner för medarbetare som helt bekostas av företagen. Betalning till dessa planer sker löpande enligt reglerna i respektive plan.

MSEK	2021	2020
Koncernen		
Kostnader för avgiftsbestämda planer	5	5
Moderbolaget		
Kostnader för avgiftsbestämda planer	5	5

NOTER

NOT 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

MSEK	2021	2020
Koncernen		
Förutbetalda hyresintäkter	232	196
Upplupna driftkostnader	23	23
Upplupna personalkostnader	10	5
Upplupna räntekostnader	77	73
Förutbetalda ränteutgifter	20	-
Övriga poster	6	4
	368	301
Moderbolaget		
Upplupna personalkostnader	10	5
Upplupna räntekostnader	77	73
Övriga poster	3	2
	90	80

NOT 20 VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER TILL VERKLIGT VÄRDE SAMT KATEGORIINDELNING

Verkligt värde

Tabellen nedan visar de redovisade värdena och de verkliga värdena på koncernens finansiella tillgångar och finansiella skulder, inklusive deras nivå i värderingshierarkin.

Koncernen 2021	Redovisat värde		Total
	Värderade till verkligt värde via resultatet	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	
MSEK			
Finansiella tillgångar			
Ränteswappar (nivå 2)	74		74
Kundfordringar		13	13
Övriga fordringar		29	29
Likvida medel		749	749
	74	791	865
Finansiella skulder			
Obligationslån		4 450	4 450
Ränteswappar (nivå 2)	15		15
Banklån		2 375	2 375
Aktieägarlån		2 845	2 845
Företagscertifikat		1 300	1 300
Leverantörsskulder		91	91
Upplupna kostnader		138	138
Övriga skulder		19	19
	15	11 218	11 233

NOTER

NOT 20 VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER TILL VERKLIGT VÄRDE SAMT KATEGORIINDELNING, FORTS.

Koncernen 2020 MSEK	Redovisat värde		Total
	Värderade till verkligt värde via resultatet	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Finansiella tillgångar			
Ränteswappar (nivå 2)	13		13
Kundfordringar		15	15
Övriga fordringar		70	70
Likvida medel		300	300
	13	385	398
Finansiella skulder			
Obligationer		2 250	2 250
Ränteswappar (nivå 2)	89		89
Aktieägarlån		2 845	2 845
Banklån		2 708	2 708
Företagscertifikat		1 390	1 390
Leverantörsskulder		128	128
Upplupna kostnader		102	102
Övriga skulder		21	21
	89	9 444	9 533

Verkliga värden på ränteswappar har bestämts med en värderingsteknik som bygger på diskontering av framtida kassaflöden samt etablerade metoder för derivatvärdering där endast observerbar marknadsdata används.

Verkligt värde på skulder till kreditinstitut uppgick per den 31 december 2021 till 8 125 mkr (6 348). Diskontering har gjorts av de kontraktuella flödena med en diskonteringsränta där en relevant aktuell spread har använts. Uppgifter om aktuell spread har erhållits från den bank som respektive lån tagits hos. Det innebär att värderingen gjorts med indata som inte kan verifieras på marknaden. Den här typen av data tillhör nivå 3 i hierarkin för beräkning av verkligt värde.

På motsvarande sätt har verkligt värde för lån från aktieägare beräknats till 2 845 mkr (2 845). För övriga finansiella tillgångar och skulder föreligger ingen väsentlig skillnad mellan redovisat och verkligt värde.

NOT 21 FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker.

- Kreditrisk
- Likviditetsrisk och refinansieringsrisk
- Marknadsrisk

Ramverk för finansiell riskhantering

Hantering av finansiella risker inom koncernen är reglerad i den av styrelsen antagna finanspolicyn som utvärderas och uppdateras årligen. Finanspolicyn är koncernövergripande och ska följas av samtliga enheter inom koncernen. Den övergripande målsättningen för finansverksamheten är att koncernens finansieringskostnad ska minimeras samtidigt som en kontrollerad risknivå ska uppnås.

Syftet med den finansiella riskhanteringen är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår till följd av koncernens verksamhet. Enligt finanspolicyn är det inte tillåtet att överskrida en belåningsgrad om 55 % samt att all finansiering av fastighetsbeståndet ska ske på dotterbolagsnivå med undantag av finansiering genom utgivande av företagscertifikat och obligationer, som även får ske i moderbolaget. De primära riskerna koncernen är exponerad för är finansieringsrisk, ränterisk samt risk i prissättning på taxebundna kostnader. Då ca 64 % av hyresintäkterna härrör från stat, kommun och region är motpartsrisken starkt begränsad.

Likviditetsrisk och refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. Med likviditetsrisk avses risken att få svårigheter att fullgöra förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder som regleras med kontanter eller annan finansiell tillgång.

För att säkerställa att koncernen alltid kan upprätthålla sin kortsiktiga betalningsförmåga ska en likviditetsberedskap alltid finnas tillgänglig. Hur stor likviditetsreserven minst ska vara finns reglerat i finanspolicyn och delas in i beredskap på kort sikt och på ett års sikt. Koncernens kortfristiga likviditetsberedskap ska täcka hela det belopp som är utestående under certifikatprogrammet samt den närmaste månadens övriga utbetalningar.

På ett års sikt får kvoten mellan tillgänglig likviditet under kommande tolv månader och summan av alla kontrakterade utbetalningar under samma period inte understiga 60 %.

Den del av likviditeten som inte är kortfristig är att betrakta som överskottslikviditet som får placeras i räntebärande instrument hos svenska staten, svenska kommuner och regioner, svenska banker samt hypoteks- och bostadsfinansieringsinstitut. Målsättningen är att den överskottslikviditet som uppkommer främst ska användas för amortering av lån.

NOTER

NOT 21 FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING, FORTS.

Kreditfaciliteter	Nominellt	Nom, mkr	Utnyttjat	Tillgängligt
Checkkredit, förfall 2022	-	250	-	250
Kreditlöfte, förfall 2023	-	1 478	600	878
Summa	-	1 728	600	1 128

Inom ramen för koncernens likviditets- och kapitalförsörjningsplanering upprättas löpande prognoser för kapitalbehov inför kommande förvärv och större projekt och likviditetsbehov för kommande sex månader. Prognosen inkluderar samtliga in- och utflöden samt väsentliga investeringsbehov.

Förfallostruktur finansiella skulder – odiskonterade kassaflöden

Förfallostrukturen för koncernens finansiella skulder, utan hänsyn till löpande amortering, framgår av tabellen nedan. I tabellen anges även en uppskattning av kommande räntebetalningar. För derivat anges de odiskonterade framtida kassaflödena.

2021

MSEK	Nom. belopp	Totalt	2022	2023	2024	2025	2026	> 2026
Koncernen								
Banklån	2 375	605	5	476	-	-	-	1 289
Företagscertifikat	1 300	1 300	-	-	-	-	-	-
Lån till ägare	2 845	-	-	-	-	-	-	2 845
Obligationslån	4 450	-	1 400	1 450	200	1 000	400	
Delsumma	-	10 970	1 905	1 405	1 926	200	1 000	4 534
Räntebetalningar avseende ovan som inte ingår i summan			-344	-352	-330	-320	-312	-1 099
Ränteswappar med positivt värde			-1	10	16	17	18	14
Ränteswappar med negativt värde			-23	-10	-2	-	2	16
Delsumma	-	-	-24	0	14	17	20	30
Summa	-	10 970	1 881	1 405	1 940	217	1 020	4 564

Utöver de finansiella skulder vars odiskonterade kassaflöden presenteras i ovanstående tabell innehåller koncernen fem stycken tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder summerar till 2,6 MSEK odiskonterat. Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Samtliga tomträttsavtal kommer att omförhandlas inom tidsperioden 1–10 år vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

2020

MSEK	Nom. belopp	Totalt	2021	2022	2023	2024	2025	>2025
Koncernen								
Banklån		2 708	-	677	226	491	-	1 314
Företagscertifikat		1 390	1 390	-	-	-	-	-
Lån till ägare		2 845	-	-	-	-	-	2 845
Obligationslån		2 250	-	-	800	1 450	-	-
Delsumma	-	9 193	1 390	677	1 026	1 941	-	4 159
Räntebetalningar avseende ovan som inte ingår i summan			-329	-325	-309	-287	-280	-1 359
Ränteswappar med positivt värde			-3	-2	-	2	4	12
Ränteswappar med negativt värde			-20	-18	-15	-12	-11	-13
Delsumma	-	-	-23	-20	-15	-10	-7	-1
Summa amortering och räntebetalning	-	9 193	1 367	657	1 011	1 931	-7	4 158

* Flödena för derivat bygger på bolagets ränteprognos.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisk indelas av IFRS i tre typer; valutarisk, ränterisk och andra prISRISKE. Den marknadsrisk som främst påverkar koncernen utgörs av ränterisk.

Koncernens målsättning är att hantera och kontrollera marknadsriskerna inom fastställda parametrar och samtidigt optimera resultatet av risktagandet inom givna ramar. Parametrarna är fastställda med syfte att marknadsriskerna på kort sikt (6–12 månader) endast ska påverka koncernens resultat och ställning marginellt. På längre sikt, kommer emellertid varaktiga förändringar i valutakurser, räntor och elpris få en påverkan på det konsoliderade resultatet.

Ränterisk

Ränterisk är risken att värdet på finansiella instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden och förändringar i kassaflöden. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden.

Koncernens upplåning sker huvudsakligen med rörliga räntor. Med hänsyn till att intäkterna i verksamheten inte direkt samvarierar med räntenivå begränsas effekterna av ränteförändringar genom räntesäkringsåtgärder. Som säkringsinstrument används för närvarande ränteswappar. Per balansdagen hade koncernen följande räntebindning på sina räntebärande skulder exklusive effekterna av derivat.

NOTER

NOT 21 FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING, FORTS.

2021	2022	2023	2024	2025–2026	2027–
Skulder till kreditinstitut	605	5	476	-	1 289
Företagscertifikat	1 300	-	-	-	-
Obligationslån	-	1 400	1 450	1 200	400
Ägarlån	-	-	-	-	2 845

2020	2021	2022	2023	2024–2025	2026–
Skulder till kreditinstitut	-	676	226	491	1 314
Företagscertifikat	1 390	-	-	-	-
Obligationslån	-	-	800	1 450	-
Ägarlån	-	-	-	-	2 845

Villkoren för koncernens upplåning stämmer inte alltid överens med den riskpolicy som styrelsen fastlagt i finanspolicyn. När låneportföljen inte motsvarar vad som erfordras för efterlevnad av reglerna i riskpolicyn används derivat för att justera riskpositionen. Olika typer av derivat används för att anpassa ränta, räntebindningstid och valuta. Nedan redovisas räntebindning på koncernens finansiella instrument inklusive effekterna av derivat.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 3,23 år (4,55) med hänsyn taget till effekt av räntederivat på skulder till kreditinstitut. Per den 31 december 2021 hade företaget ränteswappar med ett nominellt värde på 4 616 mkr (4 616). Swapparnas verkliga värde uppgick netto per den 31 december 2021 till 59 mkr (-76) bestående av tillgångar om 74 mkr (13) och skulder om -15 mkr (-89). Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Swapparnas verkliga värde förväntas redovisas i årets resultat enligt nedan tabell.

MSEK	Inom 1 år	1 år–3 år	3 år–8 år	> 8 år	Summa
Resultateffekt	-23	31	48	3	59

Känslighetsanalys – ränterisk

En momentan ökning med en procentenhet av den rörliga räntan Stibor 3 mån, beräknas på balansdagen medföra en minskning av bolagets räntekostnad om ca 8 mkr. Motsvarande sänkning av Stibor 3 mån beräknas medföra en ökning av bolagets räntekostnad om ca 12 mkr.

En ränteförändring på 100 räntepunkter skulle per balansdagen innebära en förändring i redovisat värde på finansiella tillgångar och skulder med 248 mkr (270) där effekten i årets resultat skulle uppgå till 197 mkr (194).

Känslighetsanalysen grundar sig på ett räntescenario som företagsledningen anser rimligt möjligt under de kommande 12 månaderna samt att alla andra faktorer förblir oförändrade. Samma förutsättningar tillämpades för 2020.

Kreditrisk

Kreditrisken är risken för att en kund eller motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom förorsakar koncernen en finansiell förlust och uppstår huvudsakligen från koncernens kundfordringar och investeringar i skuldinstrument. Koncernens maximala exponering för kreditrisk uppgår till det redovisade värdet av fordringar och tillgångar upptagna i balansräkningen till bokfört värde. Den finansiella motpartsrisken finns reglerad i bolagets finanspolicy och begränsas av ratingkrav på tillåtna motparter samt limiter för kreditexponering per motpart.

Nedskrivningar av finansiella tillgångar redovisas i resultatet med 0 mkr (-41).

Kommersiell kreditrisk

Befintliga hyresgäster utgörs till cirka 64 % av stat, kommun och region varför motpartsrisken i det befintliga beståndet är begränsat. Vid nyuthyrning till privata hyresgäster görs alltid en kontroll av den potentiella hyresgästens kreditvärdighet innan slutligt hyresavtal tecknas.

Koncentration av kreditrisk, hyresfordringar

Riskkoncentrationen är begränsad givet hyresgästernas betalningsförmåga då dessa utgörs främst av stat, kommun och region. Inga avsättningar har gjorts under året för befarade hyresförluster.

Kreditrisk i likvida medel

Koncernen har likvida medel om 749 mkr den 31 december 2021 (300). För likvida medel är banker och finansiella institutioner motparter, vilka är graderade A+ till AA-, baserad på S&P kreditbetyg. Med anledning av den höga kreditvärdigheten har ingen reservering gjorts för förväntade kreditförluster.

Kreditrisk i derivat

För att minska kreditrisken i derivat ingår koncernen derivatavtal med flera av de kreditinstitut där koncernen har sina krediter. Avtalen faller under normen för svenska ramavtal. Bolaget varken ställer eller tar emot säkerheter för motpartsrisken i derivatavtal.

Kreditrisk i garantier

Koncernens policy är att ge finansiella garantier endast till dotterbolagens skulder. Per den 31 december 2021 har bolaget gett ut en garanti till vissa banker för krediter som är beviljade till två dotterbolag.

NOTER

NOT 21 FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING, FORTS.

Kapitalhantering

Enligt styrelsens policy är koncernens finansiella målsättning att ha en god finansiell ställning, som bidrar till att bibehålla investerares, kreditgivares och marknadens förtroende samt utgöra en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten; samtidigt som den långsiktiga avkastning som genereras till aktieägarna är tillfredsställande. Baserat på en avvägning mellan hög aktieavkastning, som gynnas av liten eget kapitalandel, och behovet av finansiell stabilitet, som erhålls genom en stor eget kapitalandel, har målet för nettobelåningsgraden satts till <55 %. Detta bedöms vara en optimal nivå, med hänsyn till de risker som finns i koncernens affärsverksamhet. Anpassningen till detta mål utgör en del av den strategiska planeringen och nivån på nettoskulsättningsgraden följs löpande upp i den interna rapporteringen till ledningsgruppen och styrelsen och dess riskkommitté.

Kapital definieras som totalt eget kapital, ej omfattande ej inlösenbara preferensaktier.

Fastighetsvärde

MSEK	2021	2020
Summa fastighetsvärde	17 853	13 464

Nettobelåningsgrad

MSEK	2021	2020
Finansiella skulder, exkl derivat	8 125	6 348
Minus likvida medel och kortfristiga placeringar	-749	-300
Nettoskuld	7 376	6 048

Nettobelåningsgrad (nettoskuld/fastighetsvärde)	41 %	45 %
--	-------------	-------------

Den lägre belåningsgraden beror främst på sänkta direktavkastningskrav i värderingarna vilket påverkat fastighetsvärdet postivt, men även på de förvärv och projektinvesteringar som skett under året. Nettoskulden har ökat med 22 % och beror framförallt på årets genomförda fastighetsförvärv och projektinvesteringar om totalt 1 592 mkr.

Under året har ingen förändring skett i koncernens kapitalhantering. Varken moderbolaget eller något av dotterbolagen står under externa kapitalkrav.

NOT 22 LEASINGAVTAL

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Koncernens materiella anläggningstillgångar utgörs både av ägda och av leasade tillgångar. Leasade tillgångar som utgör förvaltningsfastigheter redovisas bland koncernens övriga förvaltningsfastigheter, se not 10.

Koncernen leasar flera typer av tillgångar som fordon, kontorslokaler och tomträtter. Inga leasingavtal innehåller kovenanter eller andra begränsningar utöver säkerheten i den leasade tillgången.

Nyttjanderättstillgång

MSEK	Tomrättsavtal	Fordon	Hyreslokaler	Totalt
Koncernen				
Avskrivningar under året	-	1	4	5
Utgående balans 31 december 2021	90	2	10	102
Koncernen				
Avskrivningar under året	-	1	4	5
Utgående balans 31 december 2020	86	2	13	100

Tillkommande nyttjanderättstillgångar ("Additions to right-of-use assets") under 2021 uppgick till 1,5 mkr (58). I detta belopp ingår anskaffningsvärdet för under året nyanskaffade nyttjanderätter samt tillkommande belopp vid omprövning av leasingkulder på grund av ändrade betalningar till följd av att leasingperioden har förändrats.

Belopp redovisade i resultatet

MSEK	2021	2020
Koncernen		
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	5	5
Ränta på leasingkulder	2	2
Variabla leasingavgifter som inte ingår i värderingen av leasingkulden	0	0

NOTER

NOT 22 LEASINGAVTAL, FORTS.

Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

MSEK	2021	2020
Moderbolaget		
Inom ett år	5	5
Mellan ett och fem år	7	11
Längre än fem år	-	-
	12	16

Belopp redovisade i rapporten över kassaflöden

MSEK	2021	2020
Koncernen		
Summa kassautflöden hänförliga till leasingavtal	8	7

Ovanstående kassautflöde inkluderar såväl belopp för leasingavtal som redovisas som leasingskuld, som belopp som betalas för variabla leasingavgifter, korttidsleasing och leasar av lågt värde.

Leasingavtal

Koncernen leasar fordon, kontorslokaler och tomträtter. Leasingavtalen för kontorslokaler har normalt en löptid på 1–3 år. Vissa leasingavtal innehåller en option att vid leasingperiodens slut förnya leasingavtalet med ytterligare en period med samma löptid.

Förlängnings- och uppsägningsoptioner

Vissa leasingavtal innehåller förlängningsoptioner respektive termineringsoptioner som koncernen kan utnyttja respektive inte utnyttja upp till ett år innan utgången av den icke-uppsägningsbara leasingperioden. När det är praktiskt försöker koncernen att inkludera sådana optioner i nya leasingavtal eftersom det bidrar till operativ flexibilitet. Optionerna kan endast utnyttjas av koncernen, inte av leasegivaren. Huruvida det är rimligt säkert att en förlängningsoption kommer att utnyttjas eller ej fastställs på leasingavtalets inledningsdatum. Koncernen omprövar huruvida det är rimligt säkert att en förlängningsoption kommer att utnyttjas eller ej om det sker en viktig händelse eller betydande förändringar i omständigheter som ligger inom koncernens kontroll.

Koncernens hyresavtal för kontorslokaler består i huvudsak av ej uppsägningsbara perioder om tre år, som förlängs med ytterligare perioder om tre år om koncernen inte säger upp avtalet med nio månaders uppsägningstid. För kontor bedömer koncernen i majoriteten av fallen att det inte är rimligt säkert att avtalen kommer att förlängas bortom den första perioden – dvs leasingperioden bedöms vanligen till en period. Redovisad leasingskuld för dessa avtal uppgår till 9,5 mkr.

Förutom det som anges i texten ovan har inte koncernen övriga leasingavtal av väsentlig betydelse.

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Leasingintäkter från leasingavtal där koncernen är leasegivare är följande:

MSEK	2021	2020
Koncernen		
Operationella leasingavtal		
Leasingintäkt	898	837

Operationella leasingavtal

Koncernen hyr ut förvaltningsfastigheter. Koncernen klassificerar dessa leasingavtal som operationella eftersom leasingavtalen inte överför de betydande risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången.

Nedan presenteras en löptidsanalys av leasingavgifter, vilket visar de odiskonterade leasingavgifterna som ska mottas efter balansdagen.

MSEK	2021	2020
Koncernen		
Inom ett år	1 003	880
Mellan ett och två år	902	791
Mellan två och tre år	753	697
Mellan tre och fyra år	614	550
Mellan fyra och fem år	543	453
Senare än fem år	2 819	2 172
Summa odiskonterade leasingavgifter	6 635	5 544

NOTER

NOT 23 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

MSEK	2021	2020
Koncernen		
Ställda säkerheter		
I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	3 875	4 798
Aktier i dotterbolag	1 361	3 385
Summa ställda säkerheter	5 238	8 183
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Säkerheterna är i huvudsak ställda för banklån. I låneavtal finns åtaganden avseende räntetäckningsgrad och lånevolym i förhållande till verkligt värde på fastigheterna.

MSEK	2021	2020
Moderbolaget		
Ställda säkerheter		
I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Aktier i dotterbolag	818	662
Pantsatta reversfordringar	1 579	1 579
Summa ställda säkerheter	2 397	2 241
Eventualförpliktelser/ansvarsförbindelser	1 779	2 711

Säkerheterna är i huvudsak ställda för banklån i dotterbolag. Säkerheterna består av pantsatta andelar i dotterbolag samt pantsatta fordringar i form av internreverser på dotterbolag. Eventualförpliktelserna avser borgen för banklån i dotterbolag. I låneavtal finns åtaganden avseende räntetäckningsgrad och lånevolym i förhållande till verkligt värde på fastigheterna.

Eventualförpliktelserna för jämförelseåret 2020 har justerats från föregående årsredovisning.

NOT 24 DISPOSITION AV FÖRETAGETS VINST ELLER FÖRLUST**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Till årsstämman förfogande står följande belopp (kr):

Överkursfond	174 938 105
Balanserat resultat	61 014 450
Årets resultat	35 913 784
	271 866 339
Balanseras i ny räkning	271 866 339

NOTER

NOT 25 NÄRSTÅENDE

Närståenderelationer

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterbolag, se not 26.

Sammanställning över närståendetransaktioner

MSEK	År	Försäljning av varor/ tjänster	Övrigt (t.ex. ränta, utdelning)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Koncernen					
Närståenderelation					
Ägare	2021	-	256	-	2 845
Ägare	2020	-	256	-	2 845
Andra närstående	2021	-	-	-	-
Andra närstående	2020	-	-	-	-
Moderbolaget					
Närståenderelation					
Dotterbolag	2021	45	421	8 049	1 835
Dotterbolag	2020	62	329	5 076	106
Ägare	2021		256		2 845
Ägare	2020		256		2 845

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. Moderbolaget hyr kontor till marknadsmässiga villkor av dotterbolag. Av bolagets totala inköp och försäljningar mätt i kronor avser 0 % av inköpen och 99 % av nettoomsättningen andra företag inom koncernen. Ränta har erlagts till koncernbolag om 0 mkr och erhållits från koncernbolag om 270 mkr.

Moderbolagets ägare

Ett aktieägarlån finns på 2 845 mkr för vilket ränta har erlagts till moderbolagets ägare per 31 december 2021; Kyrkans pension, Kåpan tjänstepensionsförening och Stiftelsen för Strategisk Forskning på ett belopp om 256 mkr.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Styrelse

För uppgift om ersättningar se not 4. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Stenvalvet som motpart.

Ledningsgrupp

För uppgift om ersättningar se not 4. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Stenvalvet som motpart.

NOTER

NOT 26 KONCERNBOLAG

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag

TKR Dotterbolag / Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde	
				2021	2020
Stenvalvet 201 Malmö Lastvagnen AB / 556442-3142	Stockholm	6 800	100	25 117	25 117
Stenvalvet 206 Uppsala Ultuna AB / 556792-4740	Stockholm	1 000	100	73 971	73 971
Stenvalvet 207 Örebro Östra Via AB / 556834-9913	Stockholm	50 000	100	9 313	9 313
Stenvalvet 208 Åkersberga Smedby KB 969697-6233	Stockholm	999	99,9	123 601	123 601
Stenvalvet 209 Åkersberga AB / 556819-6900	Stockholm	500	100	50	50
Stenvalvet 210 Hässleholm Vinslöv AB / 556467-9156	Stockholm	8 000	100	44 322	44 322
Stenvalvet 211 Västerås AB / 556851-6313	Stockholm	500	100	58 178	58 178
Stenvalvet 212 Rönninge Rosstorps AB / 556776-1423	Stockholm	1 000	100	27 619	27 619
Stenvalvet 214 Trelleborg Högalid AB / 556764-1310	Stockholm	1 000	100	9 188	9 188
Stenvalvet 215 Umeå AB / 556709-6630	Stockholm	1 000	100	1 824	1 824
Stenvalvet 216 Bridal AB / 556865-6010	Stockholm	50 000	100	27 050	27 050
Stenvalvet 235 Bjuv Bjuv AB / 556536-0962	Stockholm	1 000	100	33 084	33 084
Stenvalvet 239 Holding VV AB / 556970-5709	Stockholm	1 000	100	71 696	71 696
Stenvalvet 245 Farsta AB / 559062-3764	Stockholm	500	100	1 650	1 650
Stenvalvet 254 Eskilstuna Forskaren AB / 556709-6820	Stockholm	1 000	100	176	176
Stenvalvet 255 Jönköping Vingen AB / 556723-2342	Stockholm	1 000	100	150	150
Stenvalvet 256 Jönköping Omsorgen AB / 556931-8644	Stockholm	500	100	29 739	29 739
Stenvalvet 257 Borlänge AB / 556955-6516	Stockholm	50 000	100	54 154	54 154
Stenvalvet 258 Eskilstuna Eskulapen AB / 556767-6423	Stockholm	1 000	100	346	346
Stenvalvet 259 Växjö Dörren AB / 556906-7431	Stockholm	1 000	100	293	293
Stenvalvet 260 Växjö Korpen AB / 559051-6604	Stockholm	500	100	51 551	51 551
Stenvalvet 262 Holding SM AB / 559162-4431	Stockholm	500	100	50	50
Stenvalvet 264 Holding Nenortkele AB / 556991-7064	Stockholm	840 000	100	105 701	105 701
Stenvalvet 266 Örebro Mellringe AB / 559169-2149	Stockholm	50 000	100	22 550	22 550
Stenvalvet 267 Umeå Aspgården AB / 559079-0035	Stockholm	500	100	97 089	97 089
Stenvalvet 268 Holding US AB / 559184-4401	Stockholm	500	100	50	50
Stenvalvet 271 Jönköping Hägern KB / 916560-8093	Stockholm		99,9	97 210	97 210
Stenvalvet 272 Växjö Värendsvallen AB / 559082-5484	Stockholm	500	100	48 051	48 051
Stenvalvet 273 Nacka Sicklaön AB / 559069-3296	Stockholm	500	100	109 883	109 883
Stenvalvet 274 Kvarngärdet AB / 559240-6432	Stockholm	500	100	250	250
Stenvalvet 275 Vinsta Skutkrossen AB / 559101-2199	Stockholm	50 000	100	125 535	125 535
Stenvalvet 276 Hässleholm Nybyggaren AB / 556374-2286	Stockholm	3 000	100	18 575	18 575

NOTER

NOT 26 KONCERNBOLAG, FORTS.

TKR Dotterbolag / Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde	
				2021	2020
Stenvalvet 277 Växjö Nordstjärnan AB / 556868-6710	Stockholm	500	100	79 616	79 616
Stenvalvet 278 Ronneby Kilen AB / 559015-6690	Stockholm	500	100	87 748	87 748
JURAS Vänner AB / 559017-2523	Stockholm	14 000	100	3 963	3 963
Stenvalvet 281 Skövde Hammaren AB / 559279-0983	Stockholm	250	100	68 804	68 804
Stenvalvet 282 Väsby Guldvakten AB / 559177-3162	Stockholm	50 000	100	26 086	-
Stenvalvet 283 Lerum Aspenäs AB / 559127-0516	Stockholm	500	100	13 272	-
Stenvalvet 284 Solar AB / 559063-5867	Stockholm	500	100	28 587	-
Stenvalvet 285 Örebro Inweilern AB / 556941-0094	Stockholm	50 000	100	44 559	-
Stenvalvet 286 Kristianstad Kvarnen AB / 556813-1360	Stockholm	500	100	188 770	-
Stenvalvet 287 Vänersborg Restad AB / 559320-5064	Stockholm	250	100	148 584	-
Stenvalvet 288 Trollhättan Hägern AB / 5592131-2778	Stockholm	50 000	100	94 629	-
Stenvalvet 289 Malmö Stora Högesten AB / 559348-6581	Stockholm	500	100	50	-
Stenvalvet 760 Stora Blå AB / 556771-7102	Stockholm	134 592	100	600 405	513 405

Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i dotterbolag

Dotterbolag/ Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel i %	
			2021	2020
Stenvalvet 208 Åkersberga Smedby KB / 969697-6233	Stockholm	1	0,1	0,1
Stenvalvet 217 Bridal Komplementär AB / 556880-7209	Stockholm	50 000	100	100
Stenvalvet 219 Kävlinge AB / 556706-9181	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 220 Bromma Beckomberga AB / 556588-3054	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 221 Helsingborg AB / 556688-7526	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 222 Kristianstad AB / 556824-7562	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 223 Limhamn AB / 556754-7152	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 224 Grycksbo Stallgården KB / 969676-4415	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 225 Svärdsjö Borgärdet KB / 969676-4423	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 232 Gamla Uppsala AB / 556506-6676	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 233 Sävja Sävja AB / 556828-0357	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 237 Ystad Lågtrycket AB / 556715-0239	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 238 Visby Visborg 1:18 AB / 556901-4532	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 240 Väsby Vilunda AB / 556928-0760	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 241 Visby Infanteristerna AB / 556901-4540	Stockholm	1 000	100	100

NOTER

NOT 26 KONCERNBOLAG, FORTS.

Dotterbolag/ Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel i %	
			2021	2020
Stenvalvet 242 Västerås Livian AB / 556919-9531	Stockholm	50 000	100	100
Stenvalvet 243 Växjö AB / 556718-6886	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 244 Lönnbacken Fastigheter Kompl AB / 559035-0699	Stockholm	500	100	100
Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB / 559063-5719	Stockholm	500	100	100
Stenvalvet 247 Mariestad Läns AB / 559063-5693	Stockholm	500	100	100
Stenvalvet 248 Falun Norslund KB / 969695-4552	Stockholm	1	100	100
Stenvalvet 250 Älvsjö AB / 559007-1782	Stockholm	50 000	100	100
Stenvalvet 251 Jönköping AB / 559082-2499	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 265 Jönköping Nenortkele AB / 556757-6565	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 279 Fagersta Dalia AB / 556952-1726	Stockholm	500	100	100
Stenvalvet 700 Kalmar Lärkan AB / 556760-9523	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 701 Kalmar Valfisken AB / 556760-9515	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 702 Mariestad Fiskgjusen AB / 556761-4556	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 704 Skövde Mercurius AB / 556760-9481	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 706 Trollhättan Älvkvarnen AB / 556734-6399	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 707 Vänersborg Palmen AB / 556734-9260	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 709 Uddevalla Folkskolan AB / 556734-5953	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 710 Vänersborg Sälgen AB / 556734-9278	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 711 Trollhättan Jordsten AB / 556760-9457	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 712 Falun Badhuset AB / 556760-2551	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 713 Eskilstuna Vägbrytaren AB / 556760-2668	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 714 Västerås Norna AB / 556734-9286	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 715 Visby Mullvaden AB / 556760-9531	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 716 Visby Geten AB / 556760-9549	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 717 Eskilstuna Vapnet 1 AB / 556758-3660	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 723 Landskrona G:a Rådstugan AB / 556761-4770	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 724 Ystad Ystad AB / 556735-0003	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 725 Ystad Tidlösan AB / 556734-9294	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 726 Eskilstuna Vörten AB / 556760-2635	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 728 Falun Kardmakaren AB / 556760-2536	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 730 Eskilstuna Vapnet 2 AB / 556760-2643	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 732 Visby Tjädern AB / 556878-4101	Stockholm	50 000	100	100
Stenvalvet 733 Visby Visborg 1:16 AB / 556900-2511	Stockholm	1 000	100	100

NOTER

Dotterbolag/ Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel i %	
			2021	2020
Stenvalvet 734 Täby Broby AB / 556856-1780	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 736 Lotskranen AB / 559135-1787	Stockholm	500	100	100
Stenvalvet 737 Falun Främby AB / 556717-4032	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 740 Lilla Blå AB / 556908-4550	Stockholm	50 000	100	100
Stenvalvet 752 Lund Spettet AB / 556761-9027	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 770 Blåljus AB / 556758-3678	Stockholm	100 000	100	100

NOT 26 KONCERNBOLAG, FORTS.

MSEK	2021	2020
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 028	1 494
Aktieägartillskott	116	103
Inköp	543	431
Utgående balans 31 december	2 687	2 028
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-8	-8
Utgående balans 31 december	-8	-8
Redovisat värde den 31 december	2 679	2 020

Årets nedskrivningar redovisas i resultaträkningen på raden "Resultat från andelar i koncernbolag".

NOTER

NOT 27 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Företagsledningen har med revisionskommittén diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar, samt tillämpningen av dessa principer och uppskattningar.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

Vissa viktiga redovisningsmässiga bedömningar som gjorts vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv och uppskjuten skatt

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. I de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet/-er och förvärvet inte medför att väsentliga resurser som kan förknippas med rörelseförvärv övertas i samband med transaktionen, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv.

Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv och innehåller således normalt sådana strategiska processer som förknippas med rörelse. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

Redovisning av preferensaktier

Bolagets bedömning är att ingen avtalsmässig förpliktelse att betala utdelning föreligger mellan Stenvalvet och innehavarna av preferensaktier. En betalning av utdelning är ytterst beroende av beslut av bolagsstämman. Mot bakgrund av detta har preferensaktierna klassificerats som eget kapital.

Skatter, viktiga källor till osäkerheter i uppskattningar, förvaltningsfastigheter, värdering till verkligt värde saknas

Koncernen har fastställt ett ramverk för intern kontroll med hänsyn till värdering till verkligt värde. Det inkluderar ett värderingsteam som har övergripande ansvar för att övervaka alla väsentliga värderingar till verkligt värde, inklusive värderingar i Nivå 3, och gruppen rapporterar direkt till CFO.

Värderingsteamet träffas regelbundet för att analysera väsentliga ej observerbara indata och justeringar i värderingar. Om tredjepartsinformation används vid värdering utvärderar värderingsteamet om informationen uppfyller kraven enligt IFRS, inklusive i vilken nivå i verkligt värdehierarkin som värdet ska kategoriseras.

Väsentliga värderingsfrågor rapporteras till Revisionskommittén.

När verkligt värde för en tillgång eller skuld ska fastställas, använder koncernen observerbara data i så stor utsträckning som möjligt. Verkliga värden kategoriseras i olika nivåer i en verkligt värdehierarki baserat på indata som används i värderingstekniken enligt följande:

Nivå 1: enligt priser noterade på en aktiv marknad för identiska instrument

Nivå 2: utifrån direkt eller indirekt observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1

Nivå 3: utifrån indata som inte är observerbara på marknaden

Ytterligare information om antaganden som gjorts vid värdering till verkligt värde framgår av följande noter:

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Not 21 Finansiella instrument

NOT 28 UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

Fastighets AB Stenvalvet (publ) är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Adolf Fredriks Kyrkogata 2 i Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2021 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

Skatter

Regelverken för beskattningen av den typ av verksamhet som Stenvalvet bedriver är komplicerade och omfattande såväl vad avser inkomstbeskattningen som vid mervärdes- eller fastighetsbeskattning. Domstolars tolkning och tillämpning av dessa regelverk förändras också över tid. Förändringar i dessa regler, eller i rättsinstansernas tolkning av reglerna, kan påverka Stenvalvets resultat och ställning såväl positivt som negativt. Även reglerna för redovisning av skatter samt fastighetsbranschens tillämpning av dessa redovisningsregler är komplex. Exempel på förändringar av regler som skulle kunna vara negativa för Stenvalvet är höjda skattesatser, försämrade möjligheter till skattemässiga avdrag för utgiftsräntor, försämrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller inskränkningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdrag.

Skatteverket i Sverige har normalt möjlighet att ompröva ett bolags taxering inom två år efter räkenskapsåret men i vissa fall kan taxeringar omprövas upp till fem år tillbaka i tiden. Från tid till annan har Stenvalvet pågående ärenden och dialoger med Skatteverket i enskilda beskattningsärenden. Skatteverket fattar taxeringsbeslut som kan överklagas och omprövas i förvaltningsdomstolarna (Förvaltningsrätt, Kammarrätt och Högsta Förvaltningsrätten). Då regelverken är komplexa, Skatteverkets omprövningsmöjligheter omfattande och rättsinstansernas tolkning och prövning sker i flera steg kan det ta längre tid att få klarlagt den rätta tillämpningen av lagstiftningen. Det kan innebära att vidtagna åtgärder eller genomförda transaktioner som tidigare beaktats som tillåtna enligt regelverken senare kan komma att behöva omvärderas. Stenvalvet följer de lagar och den praxis för beskattning som finns vid varje deklARATIONstillfälle. Stenvalvets bedömningar och beräkningar inom skatteområdet, och redovisningen av dessa, omprövas vid varje rapporttillfälle.

Viktiga källor till osäkerheter i uppskattningar

De källor till osäkerheter i uppskattningar som anges nedan avser sådana som innebär en signifikant risk för att tillgångars eller skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret.

NOTER

NOT 28 UPPGIFTER OM MODERBOLAGET, FORTS.***Förvaltningsfastigheter***

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5–10 %. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 10.

Värdering till verkligt värde

Ett antal av koncernens redovisningsprinciper och tilläggsupplysningar kräver värdering till verkligt värde, för såväl finansiella som icke-finansiella tillgångar och skulder.

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen 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. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 24 mars 2022. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 29 april 2022.

Dag Klackenborg
Ordförande

Ingalill Berglund
Ledamot

Ann Grevelius
Ledamot

Hans Rydstad
Ledamot

Maria Lidström
VD och koncernchef

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2022

KPMG AB
Anders Jerkeryd
Auktoriserad revisor

Alternativa nyckeltal

Utöver finansiella mått enligt IFRS presenterar Stenvalvet ytterligare finansiella nyckeltal i årsredovisningen. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets resultat och finansiella ställning. Dessa behöver inte vara jämförbara med på samma sätt benämnda nyckeltal som presenteras av andra bolag. I nedanstående uppställning presenteras mått som definieras enligt IFRS. Vidare återfinns definitioner på dessa mått på sidan 101.

Finansiella nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Avkastning på eget kapital, %	53,2	7,8	10,9	13,3	13,3
Belåningsgrad, %	41,3	45,0	42,2	46,1	47,9
Genomsnittlig ränta, %	1,34	1,58	1,72	1,68	1,62
Genomsnittlig räntebindning, år	3,2	4,6	5,3	3,2	4,0
Justerad soliditet, %	51,2	44,4	47,3	44,5	42,4
Kapitalbindning, år	3,1	3,7	3,6	3,9	4,6
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	5,7	5,7	5,8	6,2
Soliditet, %	30,9	24,1	24,7	22,3	19,2
Räntebärande skuld, mkr	8 125	6 348	5 420	5 437	5 105

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Antal fastigheter	120	110	104	111	109
Uthyrbar yta, tkvm	638	594	515	566	561
Direktavkastning, %	5,1	5,3	5,7	5,8	6,2
Driftöverskott, mkr	682	643	629	578	530
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,1	96,0	95,3	95,7	96,7
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	6,0	5,6	6,5	6,1	5,7
Marknadsvärde fastigheter, mkr	17 853	13 464	12 025	11 105	9 941
Överskottsgrad, %	72,6	72,2	70,8	71,3	71,4

Definitioner

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden. Nyckeltalet visar Stenvalvets förräntning av det egna kapitalet under perioden. I eget kapital ingår inte ägarlån

Belåningsgrad, %

Nettoskuld i förhållande till fastigheternas marknadsvärde. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella risk.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt. Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.

Genomsnittlig ränta, %

Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för räntebärande skulder vid periodens utgång inklusive outnyttjade kreditfaciliteter. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella risk.

Justerad soliditet, %

Redovisat eget kapital inkl. ägarlån i procent av balansomslutningen. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella stabilitet.

Kapitalbindning, år

Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella risk.

Räntetäckningsgrad, ggr

Förvaltningsresultat (senaste 12 mån) efter återläggning av finansnetto i relation till räntenetto exkl. kostnader för förtidslösen av lån och leasingkostnader. Nyckeltalet används för att belysa finansiell risk.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella stabilitet.

Fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång.

Antal kvm uthyrningsbar yta

Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

Direktavkastning, %

Driftnetto (rullande tolv månader) i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid ingången av perioden exkl. fastighetsvärde avseende byggrätter och projektfastigheter. Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för driftnettot i förhållande till fastigheternas värde.

Driftnetto, kr

Avser hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde. Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta.

Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år

Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för samhällsfastigheter. Nyckeltalet syftar till att belysa Stenvalvets hyresrisk.

Marknadsvärde fastigheter, mkr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden. Nyckeltalet visar hur stor andel av hyresintäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Stenvalvet (publ), org. nr 556803-3111

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets AB Stenvalvet (publ) för år 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 43–45 och hållbarhetsrapporten på sidorna 15–16, 25–34, 48–51 och 107–114. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 57–105 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 43–45 och hållbarhetsrapporten på sidorna 15–16, 25–34, 48–51 och 107–114. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisning och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 10 och redovisningsprinciper på sidan 81 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Koncernens förvaltningsfastigheter omfattar ca 96 % av koncernens totala tillgångar.

Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2021 har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare. Koncernens projektfastigheter värderas

internt av bolaget.

Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar periodens resultat. Vi har stickprovsvist testat de upprättade fastighetsvärderingarna. Vi har använt oss av aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt avseende antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och vi har tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.

Vi har testat de kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar av förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–51 samt 107–114. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncern-

REVISIONSBERÄTTELSE

redovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- Skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med

hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- Utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- Drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- Utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett

REVISIONSBERÄTTELSE

sätt som ger en rättvisande bild.

- Inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Stenvalvet (publ) för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

lagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

VD ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 43–45 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

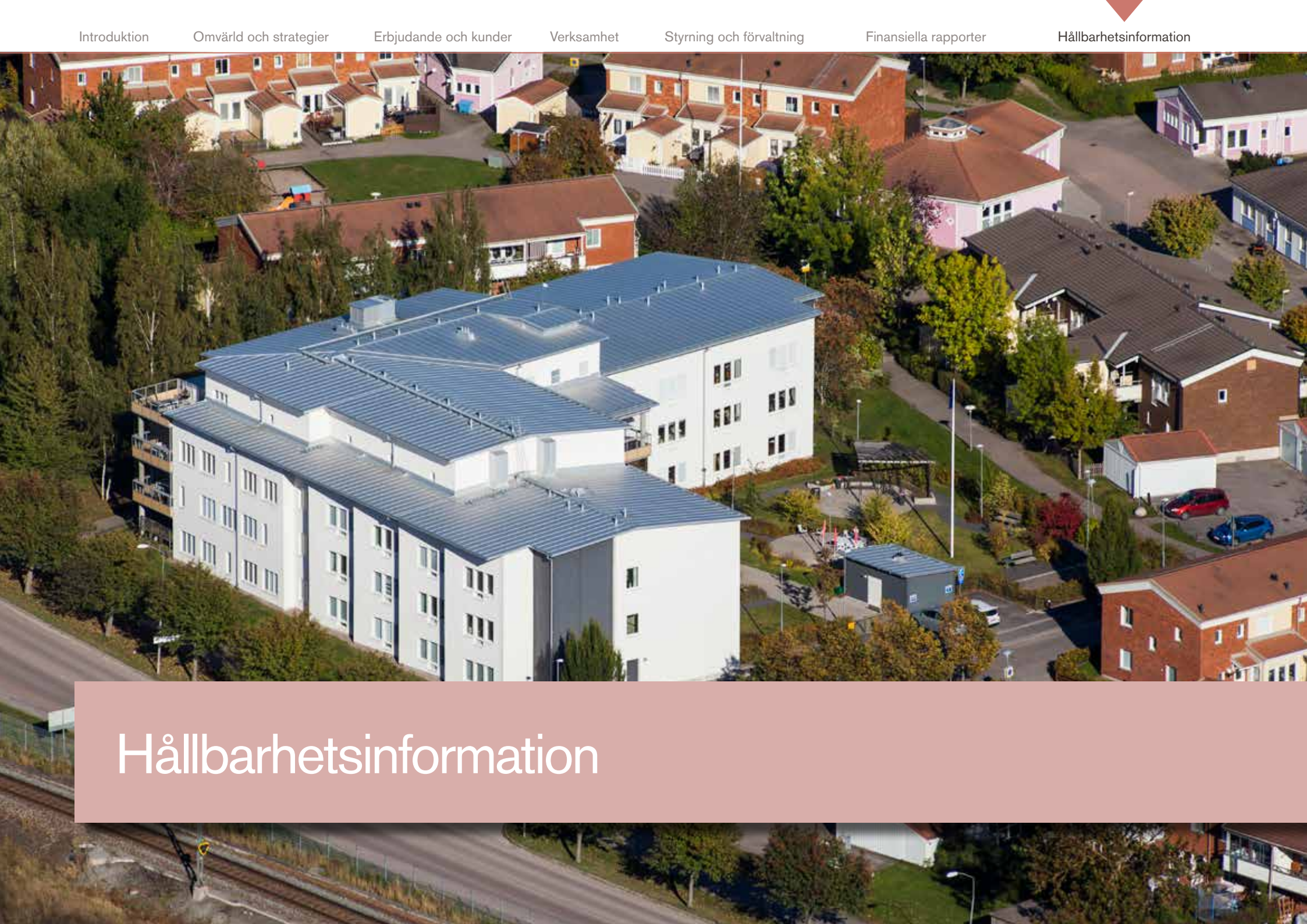
Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International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

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

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Fastighets AB Stenvalvet (publ)s revisor av bolagsstämman den 13 april 2021. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2014.

Stockholm den 24 mars 2022

KPMG AB
Anders Jerkeryd
Auktoriserad revisor



Hållbarhetsinformation

Om hållbarhetsredovisningen

Stenvalvets års- och hållbarhetsredovisning 2021 är en integrerad hållbarhetsredovisning enligt GRI Standards 2016 nivå Core. För information om den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt Årsredovisningslagen (ÅRL) 6 kap 10 § se ÅRL-index på sidan 112.

Stenvalvet publicerar en årlig hållbarhetsredovisning sedan 2020. Års- och hållbarhetsredovisning 2020 publicerades den 30 mars 2021.

Års- och hållbarhetsredovisning 2021 är Stenvalvets första GRI-redovisning (Global Reporting Initiative). Hållbarhetsredovisningen omfattar moderbolaget och dotterbolagen (bolag över vilka moderbolaget har bestämmande och inflytande) och gäller kalenderåret 2021 (1 januari till 31 december 2021).

Inga betydande förändringar skedde under året gällande vår organisation eller leverantörskedja. Ingen information har reviderats i föregående hållbarhetsredovisning. Förvärv och färdigställande av nya projekt under 2021 innebär att antalet fastigheters omgångsberäkningar av energi- och klimatdata är större i årets hållbarhetsredovisning jämfört med föregående år, vilket kan behöva beaktas vid jämförelse av nyckeltal för energianvändning och växthusgaser.

Kontaktperson:
Pia Orthen
Hållbarhetschef
pia.orthen@stenvalvet.se

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhet är en av våra strategiska hörnstenar och genomsyrar den dagliga verksamheten. Arbetet utgår från våra värderingar, policyer och strategiska hållbarhetsmål, vilka också syftar till att stödja FN:s globala hållbarhetsmål.

För att göra rätt prioriteringar för vi en dialog med våra intressenter och ser regelbundet över vår väsentlighetsanalys. För att förebygga, förhindra eller motverka negativ påverkan av vår verksamhet på miljö och människors hälsa tillämpar vi försiktighetsprincipen i enlighet med svensk miljölagstiftning. Ett exempel är inom utveckling och nybyggnation där nya material kontrolleras och registreras i SundaHus databas, detta som ett led i arbetet att fasa ut farliga ämnen.

Våra kärnvärden som företag vägleder oss i vårt dagliga arbete och bildar vår gemensamma värdegrund. Dessa kärnvärden handlar om att vi ska vara långsiktiga, lyhörda och omsorgsfulla i allt vi gör för att vi ska kunna nå vår vision och leva upp till våra löften till ägare, kunder, hyresgäster och vår omvärld. Mer information finns att tillgå på vår webbplats.

Ansvar och styrning av hållbarhetsfrågor

Stenvalvets inriktningsdirektiv, som ligger till grund för vår strategi och verksamhetsstyrning, slår fast att verksamheten ska verka för hållbarhet. VD har det operativa ansvaret för hållbarhetsarbetet och har hjälp av ledningsgruppen, som prioriterar bland frågorna och säkerställer att vi jobbar enhetligt inom företaget och mot företagets mål. Den affärsplanering som genomförs varje år skapar tydliga och förankrade planer för hur verksamheten ska drivas i alla delar av företaget. I planerna formuleras både kort- och långsiktiga mål. Uppföljning av affärsplanen görs därefter löpande under året.

Ansvaret för att koordinera det dagliga hållbarhetsarbetet ligger hos vår hållbarhetschef. Alla avdelningschefer är

sedan ansvariga för att implementera och driva de väsentliga hållbarhetsfrågorna inom sina respektive ansvarsområden.

Stenvalvet har en förteckning över aktuella lagar, förordningar och föreskrifter rörande miljö, fastigheter och byggnad. Uppdatering av nya eller ändrade krav görs kontinuerligt och relevanta förändringar kommuniceras till berörda medarbetare i verksamheten. Inga böter eller sanktioner har utdelats inom miljöområdet under 2021.

Under år 2021 har inga incidenter som påverkar hyresgästernas hälsa och säkerhet negativt inträffat som kommit ledningen till kännedom.

Långsiktigt klimatmål och andra hållbarhetsmål

Vårt långsiktiga hållbarhetsmål är att vara klimatneutrala till år 2030. Ett omfattande arbete pågår för att se över vår påverkan i värdekedjan, där syftet är att ta fram en mer detaljerad färdplan. Läs mer på sidan 14. Vår ambition är att klimatet ska vara en integrerad del i samtliga beslut som tas.

Vi påverkar klimatet främst genom byggnadernas energianvändning, materialval och transporter. Arbetet med att minska företagets klimatpåverkan styrs i första hand genom det systematiska arbetet med materialval, energianvändning och kravställande på leverantörer. Projektens materialanvändning styrs främst genom vårt hållbarhetsprogram som ska följas av arkitekter, projektörer och entreprenörer. I hållbarhetsprogrammet föreskrivs även att SundaHus ska användas för val och dokumentation av byggsvar. Energiarbetet styrs av företagets riktlinjer för hållbarhetsarbete. Energistrategin går ut på att minska energianvändningen i befintliga fastigheter, eftersträva låg energianvändning vid ny-, om- och tillbyggnation samt vid underhållsåtgärder, fasa ut fossila energikällor och direktverkande el samt att använda och skapa förnybar energi. För stora nybyggnadsprojekt är det interna kravet att ligga minst 25 % under energikraven i BBR (Boverkets nybyggnadsregler). Energianvändningen samt mängden egenproducerad el följs

upp månadsvis på fastighets- och bolagsnivå. Det sker via ett energiuppföljningssystem där alla avlästa värden läses in och bearbetas. Varje år sätts mål för hur mycket energianvändningen i våra fastigheter ska minska. Energianvändningen för nybyggnads- och ombyggnadsprojekt följs upp gentemot projekterade värden i samband med att projekten avslutas och byggnaderna driftsätts. Läs mer om vårt arbete för att hantera energianvändning och materialval på sidorna 25–31.

Policyer för hantering av hållbarhetsfrågor

Vår policy för hållbar utveckling fastställer Stenvalvets åtaganden och övergripande fokusområden inom hållbarhet. Till policyn har en riktlinje för hållbarhetsarbetet tagits fram. Riktlinjen beskriver hur vi praktiskt ska arbeta med våra väsentliga hållbarhetsområden.

Vår uppförandekod fastställer hur vi ska agera för att leva upp till åtaganden och värderingar såväl internt som externt. Uppförandekoden utgår från FN:s Global Compact principer för miljö, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter och antikorruption. Alla medarbetare får ta del av uppförandekoden när anställningen påbörjas. Vi har också för avsikt att implementera en särskild antikorrupsionsutbildning under 2022.

Uppförandekoden för leverantörer avspeglar den egna uppförandekoden och är en del i styrningen för att minimera risker för påverkan genom värdekedjan.

Ansvarsfull leverantörskedja

Våra drift- och skötselentreprenörer utgör en förlängning av vår egen förvaltning och är viktiga i vårt långsiktiga arbete med att höja standarden inom fastighetsbeståndet och bibehålla nöjda kunder. Under 2021 tecknades elva nya drift- och skötselavtal med miljökrav och sociala krav samt ett antal tilläggsavtal gällande vår uppförandekod för leverantörer. Under hösten skickade vi också ut en självskattningssenkät till alla våra driftentreprenörer, oavsett avtal.

Enkäten visar att merparten av våra drift- och skötselentreprenörer uppfyller våra hållbarhetskrav och har ett gediget kvalitets- och hållbarhetsarbete. Dialogen runt våra hållbarhetskrav kommer att fortsätta med dessa entreprenörer och vi kommer att gå vidare och ställa relevanta krav på andra stora leverantörsgrupper i enlighet med vår inköps- och leverantörsstrategi.

Utöver drift- och skötselentreprenörer anlitar vi många entreprenörer och andra typer av leverantörer i våra utvecklingsprojekt. I de mindre projekten används mallar för entreprenadavtal som inkluderar krav på uppfyllande av vår uppförandekod samt registrering av material i SundaHus. I våra större projekt används vårt hållbarhetsprogram som utgångspunkt. Läs vidare på sidan 30.

Medlemskap i organisationer samt externa regelverk vi stödjer

Stenvalvet vill ta en aktiv roll i framväxten av ett hållbart samhälle. Utöver vårt eget hållbarhetsarbete är vi medlem i och stödjer flera organisationer

- Vi har undertecknat åtagande för LFM30, en färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö
- Vi är medlem i Klimatpakten, ett klimatkätverk för Stockholms stad, företag och organisationer
- Vi stödjer Fastighetsnätverk Sörmland som står för kompetensspridning och erfarenhetsutbyte inom hållbar fastighetsförvaltning
- Vi stödjer Trafikkalendern Sveriges största läromedel om barn och trafik

Visselblåsartjänst

En visselblåsartjänst finns tillgänglig via företagets intranät samt externa webbplats. Visselblåsarfunktionen syftar till att hantera avvikelser från våra värderingar och vår uppförandekod, men även allvarliga fall av arbetsmiljöbrister där den som rapporterar vill vara anonym. De ärenden som inkommer skickas vidare för utredning till rätt instans av den oberoende leverantören av tjänsten.

Policyer och riktlinjer

Våra policyer och riktlinjer ger vägledning åt medarbetare och andra intressenter i det dagliga arbetet.

- Arbetsmiljöpolicy och riktlinjer
- Informations- och insiderpolicy
- Integritetspolicy
- Kvalitetspolicy
- Policy för hållbar utveckling
- Riktlinjer för bilförmån
- Riktlinjer för hållbarhetsarbete
- Riktlinjer för IT
- Riktlinjer för krishantering
- Riktlinjer för kränkande särbehandling och trakasserier
- Riktlinjer för lön och incitament
- Riktlinjer för visselblåsartjänst
- Riktlinjer mot alkohol och droger
- Uppförandekod
- Uppförandekod för leverantörer

Intressentdialog

Våra intressentdialoger hjälper oss att göra rätt prioriteringar i hållbarhetsarbetet och är en viktig del i vår väsentlighetsanalys. En rad olika kanaler och metoder används i detta arbete.

Baserat på vår intressentanalys har vi identifierat följande nyckelintressenter: kunder, medarbetare, framtida medarbetare, ägare, kreditgivare och investerare. För att ta in synpunkter på vårt strategiska hållbarhetsarbete genomförde vi en större intressentdialog under 2019 där intervjuer gjordes med både ägare, kunder, hyresgäster och kommuner. Riktade dialoger genomfördes också med kommunala tjänstemän och politiker samt med studenter i samband med arbetsmarknadsdagar. Dessa intressentdialoger har bidragit med viktiga insikter kring hur vi ska prioritera vårt hållbarhetsarbete.

Hållbarhet är också en integrerad del av vår löpande

dialog med intressenter. Den dagliga kontakt vi har i t.ex. hyresgästmöten, kundmöten, träffar med kommuner, styrelsemöten och investerarmöten, hjälper oss att göra rätt anpassningar och prioriteringar i hållbarhetsarbetet.

Kunder

Att skapa goda och långsiktiga relationer till våra kunder är grunden i vår verksamhet. Vårt mål är att vara våra kunders förstahandsval. Varje dag möter vi kunder i personliga möten i våra fastigheter, i telefonsamtal, vid kontraktsförhandlingar, i samband med projekt och vid felanmälningar. Det är här vi lyssnar in kundernas önskemål och förväntningar och tar emot feedback. Detta ger oss ökade insikter om hur vi kan utveckla vårt arbete. Utöver det mäter vi årligen kundnöjdheten genom en riktad kundundersökning bland våra hyresgäster. Viktiga frågor för våra kunder är ändamålsenliga, flexibla, tillgängliga och trygga lokaler samt kostnadseffektivitet. Kunderna vill också att vi för en aktiv dialog kring hållbarhetsfrågor, som t.ex. energiförbrukning, avfallshantering och hur vi på olika sätt kan bidra till deras eget hållbarhetsarbete.

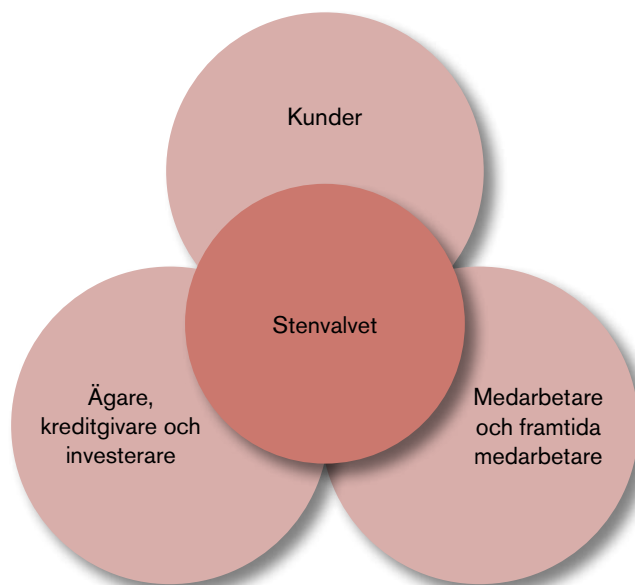
Medarbetare och framtida medarbetare

Våra medarbetare bidrar med feedback kontinuerligt i den dagliga verksamheten, i individuella utvecklingssamtal med respektive chef och genom vår årliga medarbetarundersökning. Denna undersökning ger oss en bild av medarbetarnas engagemang och nöjdhet och vilka frågor vi behöver fokusera på framåt. Samarbete och kommunikation inom bolaget liksom utvecklingsmöjligheter och en god arbetsmiljö är viktiga frågor för våra medarbetare. Eftersom vi vill vara en attraktiv arbetsgivare vill vi även ta reda på vad potentiella framtida medarbetare tycker är viktigt. Vi medverkar därför vid ett antal arbetsmarknadsdagar på universitet och högskolor runt om i landet och pratar med studenter. De frågor som de lyfter som viktiga är företagets värdering-

ar, utvecklingsmöjligheter och ett strategiskt hållbarhetsarbete.

Ägare, kreditgivare och investerare

Dialogen med våra ägare, kreditgivare och investerare sker genom löpande kontakter och regelbundna möten, vid investerarträffar och på årsstämman. För dem är det viktigt med en trygg och stabil avkastning, tillväxt, högt kreditbetyg, att vi är transparenta och att vi arbetar med klimatfrågan och hållbarhetsrelaterade risker.



Väsentlighetsanalys

Under året såg vi över vår väsentlighetsanalys för att validera intressenternas förväntningar samt vår påverkan på hållbarhet internt och externt. Resultatet av översynen är sex väsentliga hållbarhetsfrågor.

Redan år 2019 genomfördes en väsentlighetsanalys i form av en intern workshop med representanter från alla avdelningar. Deltagarna fick välja ut de hållbarhetsfrågor där Stenvalvet har störst påverkan som fastighetsbolag och kan göra skillnad. Väsentlighetsanalysen speglade också förväntningarna från våra intressenter utifrån genomförda intressentdialoger. Under år 2021 sågs denna väsentlighetsanalys över för att säkerställa att vårt hållbarhetsfokus speglar intressenternas nuvarande förväntningar liksom vår påverkan på hållbarhet idag. Resultatet av genomgången är en omformulering och omgruppering av hållbarhetsfrågorna utifrån gemensamma frågeställningar.

Tabellen bredvid beskriver vår nya väsentlighetsanalys, kopplingen till den tidigare väsentlighetsanalysen, varför just dessa hållbarhetsfrågor är viktiga för Stenvalvet och var i värdekedjan påverkan uppstår.

Väsentlighetsanalys 2020	Väsentlighetsanalys 2021	Varför frågan är väsentlig	Påverkan i värdekedjan
	Långsiktigt stabil lönsamhet	För våra ägare och, i slutänden, pensionssparare och forskningen, är långsiktigt stabil lönsamhet i högsta grad väsentligt. Även för medarbetarna är lönsamhet viktigt så att bolaget, och därmed medarbetarna, har en trygg anställning och kan utvecklas i sitt arbete.	Extern, intern
Medvetna materialval	Miljö- och klimatanpassade fastigheter	Vilka material vi väljer påverkar i stor utsträckning både miljö, klimat och människors hälsa. Därför strävar vi efter att minimera användningen av kemiska produkter, farliga material och byggvaror som har denna negativa påverkan.	Extern
Minskad energi-användning		Minskad energianvändning är en viktig del i omställningen till ett förnybart energisystem. För att nå nationella och internationella energi-, miljö- och klimatomål är det också nödvändigt att energieffektivisera befintlig bebyggelse.	
Minskad klimatpåverkan		Svenska byggnader står totalt för en dryg femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser sett ur ett livscykelperspektiv och Stenvalvet bidrar till dessa. För att nå nationella och internationella klimatomål är det nödvändigt att vår klimatpåverkan minskar.	
Klimatanpassning		Att certifiera våra fastigheter är en viktig del i vårt arbete med att försäkra oss om att våra fastigheter har liten miljöpåverkan, är hälsosamma att vistas i och rustade för framtida klimat. Certifierade fastigheter står också högt på agendan hos flera av våra intressentgrupper.	
Ställa krav på och följa upp leverantörer	Leverantörs-bedömningar	Våra leverantörer har en påverkan i sin verksamhet, både vad gäller miljö, klimat och sociala frågor som anställningsförhållanden och arbetsmiljö. Genom att vi ställer krav på dem bidrar vi till en total minskad påverkan.	Extern
God och hälsosam arbetsmiljö Kompetensutveckling Jämförbarhet	Hälsosam, utvecklande och jämställd arbetsplats	Vi vill erbjuda en attraktiv arbetsplats där medarbetarna mår bra och utvecklas och i och med det stannar kvar i organisationen.	Extern, intern
Nöjda kunder genom dialog och samverkan	Nöjda kunder	Att vi har nöjda kunder är en förutsättning för att vi ska kunna fortsätta och utveckla vår verksamhet.	Extern
	Trygga och säkra fastigheter	Våra fastigheter ska vara trygga och säkra för alla som vistas i eller vid dem, det är en arbetsmiljöfråga för både våra egna medarbetare och hyresgästerna och samtidigt en viktig samhällsfråga.	Extern, intern

Energi- och klimatdata

Energianvändning

Stenvalvet började systematiskt mäta energianvändning för el och uppvärmning år 2018 (jämförelseår). Redovisningen av bolagets energianvändning baseras på levererad energi. Detta innebär att energi från solceller inte ingår i bolagets sammantagna energianvändning eller i bedömning av klimatpåverkan. I slutet av december 2021 hade Stenvalvet solpaneler på sju fastigheter, varav fem var i drift och producerade totalt 226 100 kWh (111 000) under året. Energianvändningen för el och uppvärmning (normalårskorrigerad) baseras på det jämförbara beståndet. Fr.o.m 2021 redovisar vi även energianvändning för fjärrkyla. Energiintensiteten redovisas som energianvändning per kvadratmeter A-temp (kWh/kvm). Arean är hämtad från respektive fastighets energideklaration.

Målet för år 2021 var att minska energianvändningen för värme med 10 % och för el med 17 %. Värme och el redovisas därför separat.

Koldioxidutsläpp

Sedan år 2019 följer vi upp våra årliga växthusgasutsläpp enligt ramverket Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol). Beräkningarna omfattar CO₂-ekvivalenter, vilket innebär hela klimatpåverkan. Biogena utsläpp har inte kvantifierats.

Energianvändning för värme, kyla och el

	2021	2020	2019	2018
Värme totalt (kWh)	42 192 287	41 700 432	41 850 783	42 112 804
Värme (kWh/kvm)	77	80	84	85
Minskning jfr med 2018	9,4 %	5,5 %	0,6 %	
Fjärrkyla	1 359 870			
El totalt (kWh)	26 070 782	25 333 574	28 099 789	29 723 469
El (kWh/kvm)	53	53	59	62
Minskning jfr med 2018	15,4 %	14,4 %	5,5 %	

Direkta utsläpp (scope 1)

Våra direkta utsläpp, scope 1, minskade under 2021 jämfört med föregående år. Utsläppen härstammar från de resor som görs med våra förmånsbilar samt från en oljepanna och en gaspanna. Oljepannan används endast som reservkraft.

Indirekta utsläpp (scope 2)

Våra indirekta energirelaterade utsläpp, scope 2, härrör från inköpt el, värme, kyla och vatten. Under året minskade dessa utsläpp jämfört med föregående år, detta trots att ett större antal fastigheter ingick i beräkningarna. CO₂-ekvivalentberäkningarna är gjorda både med indata från leverantörer, det vill säga marknadsbaserade utsläpp, och med lokal metod. Uppvärmning med fjärrvärme medför att Stenvalvets koldioxidutsläpp blir beroende av fjärrvärmeverkens bränslemix. Under år 2021 tecknade vi avtal med ett antal fjärrvärmeleverantörer för att öka andelen fossilfri värme. Vi köper endast el märkt med "Bra miljöval".

Indirekta utsläpp (scope 3)

Scope 3 omfattar övriga inköp, såsom IT-produkter, kontorsmaterial, kaffe och frukt till kontoret samt tjänsteresor. Vi har ännu inte börjat mäta klimatpåverkan från våra byggprojekt, men har påbörjat en översyn av vår indirekta klimat-

påverkan i värdekedjan. Syftet är att identifiera vilka insatser som har störst effekt för att nå vårt långsiktiga mål om klimatneutralitet år 2030.

Omvandlingsfaktorer och källor

Omvandlingsfaktorn för fjärrvärme kommer från respektive leverantör. För den miljömärkta elen används värdet 0,05 g CO₂/kWh, enligt uppgift från leverantören (Fortum). För naturgas har omvandlingsfaktorn 0,00264 ton CO₂-ekvivalenter/m³ använts och för olja har faktorn 3,3 kg CO₂/liter använts.

Huvudsakliga källor till beräkningarna är:

- Data från Energimyndigheten "Drivmedel 2019" and SPBI "Energiinnehåll, klimatpåverkan och densiteter" 2020
- Department for Business, Energy and Industrial Strategy (2021), 2021 Government GHG Conversion Factors for Company Reporting
- EON (2021). Miljövärden 2020, Sweden
- EON (2021). Miljövärden 2020, Sweden. Revised values
- Energiföretagen (2021) Lokala miljövärden 2020, <https://www.energiforetagen.se/statistik/fjarrvarmestatik/miljovardering-av-fjarrvarme/>
- Naturvårdsverket (2020), Emissionsfaktorer och värmevärden 2020

Absoluta utsläpp (ton CO₂-ekvivalenter)

	2021		2020		2019	
	Marked based	Location based	Marked based	Location based	Marked based	Location based
Scope 1	70	70	92	92	157	157
Scope 2	1 333	1 709	1 520	2 152	1 311	1 853
Scope 3	603	502	582	384	624	434
Totalt	2 006	2 281	2 194	2 628	2 092	2 444

Utsläppsintensitet (kg CO₂-ekvivalenter/kvm)

	Marked based	Location based
2019	3,6	4,2
2020	3,4	4,1
2021	3,0	3,5

I utsläppsintensiteten inkluderas samtliga utsläpp som härrör från fastigheterna, det vill säga utsläpp från el, värme, kyla, olja och naturgas i samtliga scope.

Medarbetardata

Information om anställda och andra som arbetar för organisationen (31 december 2021)

Anställda	Kvinnor/män	Heltid	Deltid
43	28/15	42	1

Andel anställda som omfattas av kollektivavtal 100 % av våra medarbetare omfattas av kollektivavtal.

Andel anställda med mål knutna till företagets strategiska mål

2021-12-31	Har målkedja	Har inte målkedja
Kvinnor	85 %	15 %
Män	93 %	7 %

Avser alla anställda inklusive ledningsgrupp exklusive VD.

Vid de årliga medarbetarsamtalen fastställs individuella mål för våra medarbetare. Sedan år 2021 är dessa mål knutna till företagets långsiktiga strategiska mål. Detta kallar vi vår målkedja.

Sammansättning av styrelse, ledning samt medarbetare

2021-12-31	Andel kvinnor/ män %	< 29 år	30-49 år	> 50 år
Styrelse	50/50	0	1	5
Ledning	67/33	0	4	2
Samtliga anställda	65/35	2	27	14
2020-12-31				
Styrelse	50/50	0	1	5
Ledning	50/50	0	4	4
Samtliga anställda	63/37	2	24	17

Ekonomiskt resultat

Genererat ekonomiskt värde

Mkr	2021	Andel %	2020
Direkt tillskapat värde			
Intäkter	940		890
Fördelat ekonomiskt värde			
Löner och ersättningar till anställda, sociala avgifter	-44	5 %	-41
Räntor till långivare	-355	38 %	-358
Betalningar till leverantörer	-307	33 %	-260
Betald skatt	-78	8 %	-15
Behållet ekonomiskt värde	156	17 %	216

Index för upplysningar enligt Årsredovisningslagen

Upplysning (för förståelse av utveckling, ställning och resultat) Sida

Övergripande

Affärsmodell	15–16
--------------	-------

Miljö

Policy inom miljö	108
Risker och riskhantering	50
Mål och resultat	111

Sociala förhållanden, inklusive anställda

Policy inom sociala frågor	108
Risker och riskhantering	50–51
Mål och resultat	112

Mänskliga rättigheter

Policy inom mänskliga rättigheter	108
Risker och riskhantering	49
Mål och resultat	108

Anti-korruption

Policy inom anti-korruption	108
Risker och riskhantering	51
Mål och resultat	108

GRI-index

GRI-indikator	Sidhänvisning
GRI 102: Allmänna standarduppgifter	
Organisationsprofil	
102-1 Organisationens namn	52
102-2 Verksamhet, varumärken, produkter och tjänster	18–19
102-3 Huvudkontorets lokalisering	52
102-4 Länder där organisationen har verksamhet	52
102-5 Ägarstruktur och bolagsform	43
102-6 Marknadsnärvaro	18–19
102-7 Organisationens storlek	3, 18–19, 52, 55, 58
102-8 Information om anställda och andra som arbetar för organisationen	112
102-9 Leverantörskedja	108
102-10 Väsentliga förändringar gällande organisation och leverantörskedja	107
102-11 Försiktighetsprincipen	107
102-12 Externa hållbarhetsinitiativ som organisationen stödjer	108
102-13 Medlemskap i organisationer	108
Strategi	
102-14 Uttalande från VD	6–8
Etik och integritet	
102-16 Värderingar, principer och etiska riktlinjer	12–13, 107
Bolagsstyrning	
102-18 Bolagsstyrning	43
Intressentrelationer	
102-40 Organisationens intressenter	109
102-41 Andel anställda som omfattas av kollektivavtal	112
102-42 Princip för identifiering och urval av intressenter	109
102-43 Former för intressentengagemang	109

GRI-indikator	Sidhänvisning
102-44 Väsentliga områden och frågor som lyfts av intressenter	109
Rapportprofil	
102-45 Enheter som ingår i redovisningen	107
102-46 Process för att definiera redovisningens innehåll och frågornas avgränsning	110
102-47 Väsentliga hållbarhetsfrågor	110
102-48 Revidering av information	107
102-49 Förändringar i hur vi rapporterar	107
102-50 Rapportperiod	107
102-51 Datum för publicering av senaste hållbarhetsredovisningen	107
102-52 Redovisningscykel	107
102-53 Kontaktperson för redovisningen	107
102-54 Rapportering i enlighet med GRI Standards Core/ Comprehensive	107
102-55 GRI-index	113–114
102-56 Extern granskning	115
Väsentliga hållbarhetsområden	
GRI 200: Ekonomiska uppgifter	
201: Ekonomiskt resultat 2016	
201-1 Genererat ekonomisk värde	112
103-1-103-3 Hållbarhetsstyrning	107–110
GRI 300: Miljöuppgifter	
302: Energi 2016	
302-3 Energiintensitet	27, 111
302-4 Energieffektivisering	27, 111
103-1-103-3 Hållbarhetsstyrning	26–27, 30, 107–110

GRI-indikator	Sidhänvisning
305: Utsläpp 2016	
305-1 Direkta koldioxidutsläpp, scope 1	111
305-2 Indirekta koldioxidutsläpp energi, scope 2	111
305-3 Övriga indirekta koldioxidutsläpp, scope 3	111
305-4 Växthusgasutsläppsintensitet	14, 111
103-1-103-3 Hållbarhetsstyrning	14, 107-110
307: Efterlevnad miljölagar 2016	
307-1 Efterlevnad av miljölagar och förordningar	107
103-1-103-3 Hållbarhetsstyrning	107-110
308: Utvärdering av leverantörer enligt miljökriterier 2016	
308-1 Nya leverantörer som utvärderats enligt miljökriterier	Information uppdelat på nya och omförhandlade avtal finns ej att tillgå för 2021
103-1-103-3 Hållbarhetsstyrning	107-110
GRI 400: Sociala upplysningar	
404: Utbildning och kompetensutveckling 2016	
404-3 Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av prestation	112
103-1-103-3 Hållbarhetsstyrning	33-34, 107-110
405: Mångfald och lika möjligheter 2016	
405-1 Sammansättning av styrelse, ledning samt medarbetare	112
103-1-103-3 Hållbarhetsstyrning	33-34, 107-110
414: Utvärdering leverantörer enligt sociala kriterier 2016	
414-1 Nya leverantörer som utvärderats enligt sociala kriterier	Information uppdelat på nya och omförhandlade avtal finns ej att tillgå för 2021
103-1-103-3 Hållbarhetsstyrning	107-110
416: Hälsa och säkerhet kunder 2016	

GRI-indikator	Sidhänvisning
416-2 Efterlevnad gällande produkter och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet.	107
103-1-103-3 Hållbarhetsstyrning	27-28, 107-110
Egna indikatorer	
103-1-103-3 Hållbarhetsstyrning	107-110
Egen indikator Andel A- och B-klassade material i SundaHus	30
Egen indikator Miljöcertifieringar/Hållbarhetscertifieringar för ny-, om- och tillbyggnation	27, 30
Egen indikator Index för organisatorisk och social arbetsmiljö	34
Egen indikator Resultat av kundundersökning (Serviceindex)	28

Revisorns rapport

Till Fastighet AB Stenvalvet, org. nr 556803-3111

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och verkställande direktören i Fastighet AB Stenvalvet att översiktligt granska Fastighet AB Stenvalvets hållbarhetsredovisning för år 2021. Fastighet AB Stenvalvet har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 1 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapportens definieras på sidan 1.

Styrelsens och VD:s ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidorna 107–114 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska informa-

tion som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information.

En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighet AB Stenvalvet enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kun-

na ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalande slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalande slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och verkställande direktören valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

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

Stockholm den 24 mars 2022

KPMG AB

Anders Jerkeryd
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR

Fastighets AB Stenvalvet

Stockholm (HK)

Adolf Fredriks Kyrkogata 2
111 37 Stockholm

Postadress:

Box 16284
103 25 Stockholm

Eskilstuna

Kungsgatan 43
632 17 Eskilstuna

Falun

Hantverkaregatan 6
791 60 Falun

Jönköping

Oxtorgsgatan 3
553 17 Jönköping

Kalmar

Malmbrogatan 7
392 49 Kalmar

Malmö

Hyllie Allé 25
215 33 Malmö

Örebro

Mellringevägen 120C
703 53 Örebro



**Framtidens
samhälle skapar vi
tillsammans**

STENVALVET

Års- och hållbarhetsredovisningen är framtagen i samarbete med Springtime–Intellecta.
Foto: Helén Karlsson, Pixprovider, Fond&Fond, Adam Humlesol, Patrik Svedberg,
Lena Ehrling, Sustainable Business Partner, Shutterstock. Bildarbete: Bildrepro.
Tryck: BrandFactory, 2021.

Besök oss på www.stenvalvet.se