

STENVALVET



Bokslutskommuniké Helår 2021

Ekonomiskt utfall i korthet

- Hyresintäkterna ökade till 940 mkr (890).
- Driftöverskottet ökade till 682 mkr (643).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 258 mkr (229).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 796 mkr (188) och på räntederivat till 112 mkr (-39).
- Resultat efter skatt uppgick till 2 450 mkr (255).
- Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick vid slutet av perioden till 17 853 mkr (13 464).

Viktiga händelser kvartal fyra 2021

- Fyra fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 800 mkr tillträdades under kvartalet.
- Den 14 oktober emitterades en obligation om 400 mkr med löptid fem år.
- Nya och omförhandlade hyresavtal för ett årligt hyresvärde om cirka 16 mkr tecknades under kvartalet.
- 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 i början av 2022.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets slut

- Den 11 januari 2022 tillträdde Kyrkans pension och SSF Kåpans aktier i Stenvalvet och blev då tillsammans ägare till 100 % av Stenvalvet och ökade därmed sitt ägande från cirka 37 respektive 16 % till cirka 69 respektive 31 % av aktiekapitalet och rösterna i Stenvalvet. I samband med detta lämnade Kåpans två representanter Stenvalvets styrelse.
- Som ett led i 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 cirka 2,1 mdr.

Stenvalvet i sammandrag

Belopp i mkr	2021 okt - dec	2020 okt - dec	2021 jan - dec	2020 jan - dec
Summa hyresintäkter	253	222	940	890
Driftöverskott	174	158	682	643
Förvaltningsresultat	37	48	258	229
Resultat efter skatt	824	250	2 450	255
Fastigheternas marknadsvärde	17 853	13 464	17 853	13 464
Fastighetsvärde, kr/kvm	27 998	22 667	27 998	22 667
Antal fastigheter, st	120	110	120	110
Uthyrningsbar area, tkvm	638	594	638	594
Belåningsgrad (LTV), %	41,3	45,0	41,3	45,0
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	5,7	5,6	5,7
Räntebindningstid, år	3,2	4,6	3,2	4,6
Kapitalbindningstid, år	3,1	3,7	3,1	3,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,9	95,6	96,1	96,0
Överskottsgrad, %	68,8	73,4	72,6	72,2
Direktavkastning, %	5,1	5,2	5,1	5,3

Definitioner av nyckeltal återfinns på sid 17.

MARKNADSVÄRDE

17 853 mkr

DIREKTAVKASTNING

5,1 %

FÖRVALTNINGSRESULTAT

258 mkr

ÖVERSKOTTSGRAD

72,6 %

ANTAL FASTIGHETER

120 st

BELÅNINGSGRAD

41,3 %

VD-ord

Stenvalvet summerar ett rekordstarkt år med ett resultat efter skatt på 2,45 mdr och ökat förvaltningsresultat med 13 %, under ytterligare ett år som präglats av coronapandemin.

Stenvalvet levererar ett rekordstarkt resultat och mervärde i alla delar av verksamheten i tider med kraftigt ändrade förutsättningar. Vi har anpassat vårt arbetssätt och vi har hittat andra vägar fram tillsammans med våra kunder, vilket jag känner både stolhet och tacksamhet för.

Fortsatt tillväxt i hela verksamheten

Under 2021 fortsatte vi att förvärva fastigheter i attraktiva områden och i alla affärsområden. Totalt förvärvade vi tio fastigheter till ett värde av 1 128 mkr. Inom affärsområdet rättsväsende förvärvade vi en fastighet i natursköna Restad Gård i Vänersborg där Kriminalvården är hyresgäst. Inom affärsområdet utbildning förvärvade vi en fin skolfastighet i Trollhättan tillsammans med två förskolor i expansiva bostadsområden i Örebro. Inom affärsområdet vård & omsorg utökade vi med en nybyggd fastighet för ett äldreboende i Upplands Väsby samt tre LSS-fastigheter i Lerums, Ulricehamns och Ängelholms kommun. På kontorsidan 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.

”Stenvalvet levererar ett rekordstarkt resultat och mervärde i alla delar av verksamheten.”

Vi satsar på projektutveckling och det pågår intensivt arbete i de tidiga skedena. Vi har också flera projekt som är i genomförande. I Eskilstuna bygger vi en ny tingsrätt åt Domstolsverket som kommer att överlämnas under våren 2022. Vidare är vi i slutskedet av en förädling av en stor kontorsfastighet i Eskilstuna som pågått under flera år. Där har vi skapat moderna, flexibla lokaler anpassade för framtidens behov där all service som behövs finns inom fastigheten. I Örebro har vi precis påbörjat en ombyggnad av ett äldreboende för att modernisera fastigheten och uppfylla framtidens krav. I Sickla utanför Stockholm har vi på rekordtid byggt en modern och ändamålsenlig grundskola åt JENSEN Education för 750 elever som tillträdde i god tid innan höstens skolstart. Vi har under 2021 investerat 464 mkr i projekt.



Fokus på våra kunders behov

Vi har intensifierat vårt arbete med fokus på våra kunder och deras behov. Nöjda kunder är nyckeln till framgång och vi arbetar aktivt med att bli ännu bättre på att förstå kundens verksamhet och framtida behov för att kunna leverera ändamålsenliga lokaler och den service som efterfrågas.

Som ett kvitto på vårt arbete har vi ökat vår kundnöjdhet och vi har ett samlat serviceindex på 87,4 %. Det kan jämföras med benchmark för vår bransch som ligger på 80,9 %. Ytterligare ett kvitto på att våra kunder är nöjda fås genom att summera årets nya och omförhandlade hyresavtal som har tecknats till ett totalt hyresvärde om cirka 74 mkr. Totalt har hyresintäkterna ökat med 50 mkr eller 6 %.

Hållbarhet i allt vi gör

Hållbarhet är fortsatt i fokus och vårt mål är att vi ska vara klimatneutrala till år 2030. Under året har vår satsning på solceller ökat vår egna energiproduktion med ca 280 %. Vi arbetar också vidare med att koppla upp våra fastigheter digitalt, vilket är ett led för att kunna förbättra energieffektiviteten.

Jämfört med basår 2018 har vi under 2021 minskat vår energiförbrukning med 12 %. Energieffektiviseringarna har under 2021 gett en besparing på drygt 1,1 mkr på jämförbart bestånd. Under året har vi miljöcertifierat fastigheter i Stockholm, Uppsala, Jönköping och Skövde enligt Miljöbyggnad i Drift nivå silver och fler certifieringar är på gång.

Under maj månad genomförde vi vår första gröna obligation om 600 mkr som ett led i vårt hållbarhetsarbete och i enlighet med planen att bredda våra finansieringskällor.

Stabila, starka finanser och ändrade ägarförhållanden

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.

”Som ett kvitto på vårt arbete har vi ökat vår kundnöjdhet.”

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

Goda framtidsutsikter

Marknaden för samhällsfastigheter är god. 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. 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. Att vara med och skapa ett bättre och hållbart samhälle är en drivkraft som jag och alla medarbetare på Stenvalvet delar.

Maria Lidström, VD



Utveckling av resultat och ställning för helåret

Periodens resultat

Hyresintäkterna för 2021 uppgick till 940 mkr (890), vilket innebär en ökning med 6 % jämför med föregående år och är effekten av genomförda förvärv och hyresjusteringar.

Driftöverskottet för perioden uppgick till 682 mkr (643) och förvaltningsresultatet till 258 mkr (229) vilket innebär en ökning med 29 mkr. Överskottsgraden uppgår till 72,6 % (72,2).

Värdeförändringar på fastigheter uppgick för perioden till 2 796 mkr (188) och på finansiella instrument till 112 mkr (-39). Ändrade avkastningskrav i värderingen samt genomförda investeringar ligger till grund för fastigheternas värdeförändring. Det förändrade ränteläget med högre långa räntor förklarar uppgången i perioden avseende värdet på de finansiella instrumenten.

Årets resultat efter skatt uppgick till 2 450 mkr (255).

Investeringar

Nettoinvesteringarna under perioden uppgick till 464 mkr (425). Merparten av investeringarna, 278 mkr, avser de pågående projekten i Eskilstuna Valören 1, Eskilstuna Vägbrytaren 1 samt det avslutade projektet Nacka Sicklaön 118:2.

Fastighetsvärde

Fastigheterna värderas externt två gånger per år i samband med halv- och helårsbokslut. Fastighetsvärdet ökade under året med 4 389 mkr varav 464 mkr utgörs av investeringar i det egna beståndet, 1 128 mkr av

förvärv och 2 796 mkr i realiserade värdeförändringar. Den realiserade värdeförändringen beror till största del på sänkta direktavkastningskrav.

Coronapandemi

Coronaviruset har haft en begränsad negativ inverkan på Stenvalvets verksamhet. Stenvalvets bedömning är att samhällsfastigheter påverkats i mindre grad än andra segment på fastighetsmarknaden.

Fjärde kvartalet

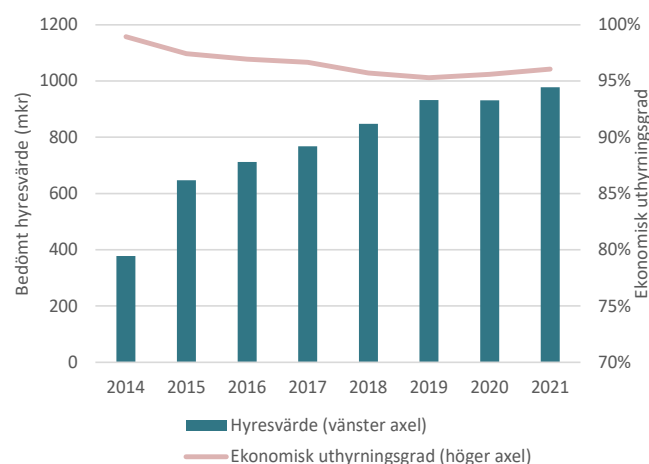
Hyresintäkterna under fjärde kvartalet uppgick till 253 mkr (222). Driftnettot uppgick till 174 mkr (158) och förvaltningsresultatet till 37 mkr (48). Skillnaden i hyresintäkter och driftnetto jämfört med motsvarande period förra året är primärt ett resultat av genomförda förvärv men även av omförhandlade hyror och uthyrning av vakanser. Förvaltningsresultatet för perioden har påverkats negativt med 26 mkr vilket avser en periodisering av en engångsintäkt på ett låneförfall som tidigare intäktsförts.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 824 mkr (250).

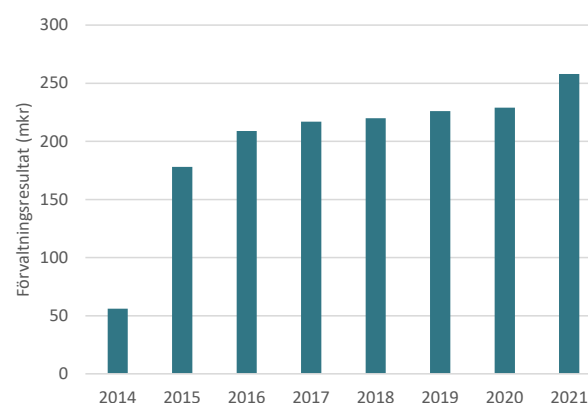
Moderbolaget

Under året uppgick nettoomsättningen till 45 mkr (63). Balansomslutningen uppgick till 11 487 mkr (8 722).

Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



Förvaltningsresultat



Händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 11 januari 2022 tillträdde Kyrkans pension och SSF Kåpans aktier i Stenvalvet och blev då tillsammans ägare till 100 % av Stenvalvet och ökade därmed sitt ägande från cirka 37 respektive 16 % till cirka 69 respektive 31 % av aktiekapitalet och rösterna i Stenvalvet. I samband med detta lämnade Kåpans två representanter Stenvalvets styrelse.

Den 13 januari 2022 meddelade Stenvalvet, i enlighet med de allmänna villkor som gäller för samtliga utestående obligationslån, att innehavare av obligationer är berättigade att under en begränsad period sälja tillbaka sina obligationer till ett pris motsvarande det belopp som ska återbetalas på respektive obligationslåns förfallodag tillsammans med upplupen obetald ränta. Detta som en följd av den ägarförändring i bolaget som aviserades den 21 december 2021.

Stenvalvet publicerade den 14 januari 2022 ett uppdaterat prospekt för bolagets program för Medium Term Notes (MTN), vilket möjliggör att emittera obligationer om maximalt 8 mdr. Finansinspektionen godkände och registrerade det uppdaterade prospektet samma dag.

Den 24 januari 2022 träffades överenskommelse om försäljning av 13 fastigheter inom segmentet äldreboenden till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 2,1 mdr. Fastighetsportföljen omfattar 54 tkvm uthyrbar yta med en kontrakterad årshyra i 2022 års hyresnivå om 96 mkr. Det underliggande fastighetsvärdet om cirka 2,1 mdr överstiger redovisat fastighetsvärde för dessa fastigheter per 31 december 2021 med cirka 135 mkr.

Försäljningen ger upphov till en resultateffekt efter skatt om cirka 220 mkr, med beaktande av upplösning av uppskjuten skatteskuld om cirka 126 mkr, vilken kommer att redovisas under första kvartalet 2022. Frånträde skedde den 10 februari 2022. En fastighet kommer att frånträdas senare under året.

Den 27 januari 2022 meddelade Stenvalvet att man har mottagit begäran om återköp av egna obligationer till ett sammanlagt nominellt belopp om 762 mkr. Återköpserbjudandet är en följd av den ägarförändring som offentliggjordes den 21 december 2021.



Fastighetsbeståndet

Fastighets AB Stenvalvet (publ) grundades 2010 med syftet att investera i och förvalta samhällsfastigheter. Stenvalvets ägarkrets vid årsskiftet består av svenska institutioner med långt ägarperspektiv och med höga krav på en trygg och säker avkastning. Detta innebär att koncernen har ett starkt fokus på att minimera risker i alla led.

Stenvalvets fastigheter återfinns inom cirka 40 kommuner i Sverige. Koncernen strävar efter en optimal riskspridning vad gäller geografi, hyresgäster och hyresintäkternas förfallostruktur samt fördelning i olika delsegment.

Fastighetsbeståndet hyrs i huvudsak ut till offentliga hyresgäster eller privata aktörer som bedriver skattefinansierad verksamhet inom utbildning, vård och omsorg, rättsväsende samt myndigheter. De offentliga hyresgästerna utgör 64 % av de totala hyresintäkterna, övrig skattefinansierad verksamhet i privat regi 27 %. Koncernens fastighetsbestånd fördelas i sex segment utifrån respektive fastighetsändamål: vård, skola, kontor, rättsväsende, äldreboende samt övriga verksamheter.

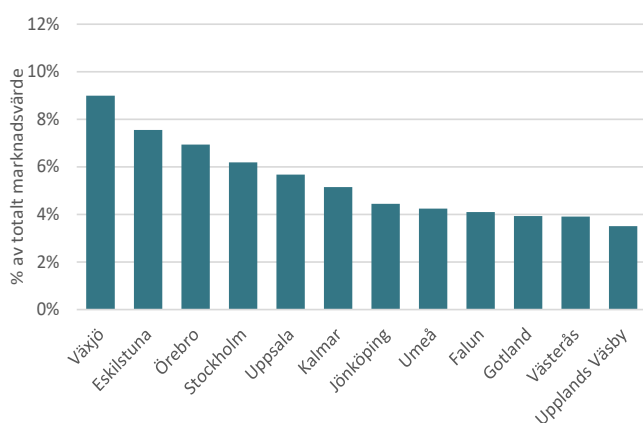
UTHYRNINGSGRAD

96 %

UTHYRNINGSBAR YTA

637 632 ^{kvm}

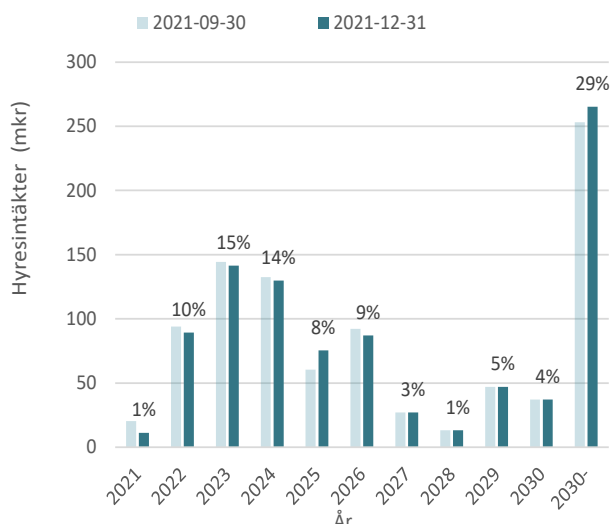
Innehav fördelat per kommun (10 största)



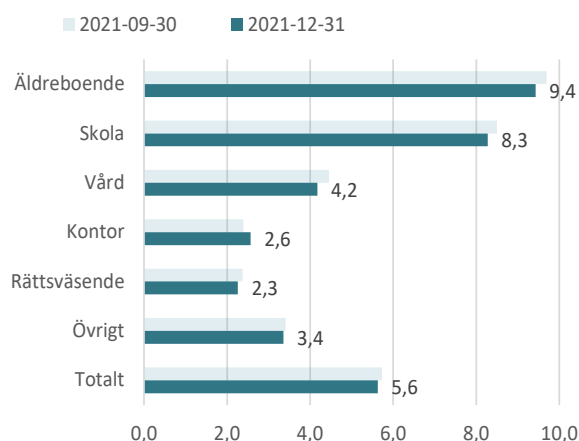
Stenvalvets största hyresgäster

Hyresgästkategori	Hyresgäst	Årshyra (mkr)	Andel av årshyra
Polismyndigheten	Stat	108	12%
Int. Engelska Skolan i Sverige AB	Friskolor	69	8%
Örebro Kommun	Kommun	49	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%

Hyresavtalens förfallostruktur



Genomsnittlig hyresduration (år per lokalslag)



Segmentsinformation

2021-10-01 - 2021-12-31

Segmentsredovisning	Rättsväsende	Kontor	Utbildning	Vård	Äldreboende	Övrigt	Totalt
Belopp i mkr							
Hysesintäkter	43	66	64	16	63	2	253
Fastighetskostnader	-14	-24	-17	-8	-16	-1	-79
Driftöverskott	29	42	47	8	48	1	174
Marknadsvärde	2 750	4 066	4 490	783	5 606	158	17 853

2020-10-01 - 2020-12-31

Segmentsredovisning	Rättsväsende	Kontor	Utbildning	Vård	Äldreboende	Övrigt	Totalt
Belopp i mkr							
Hysesintäkter	57	39	58	14	55	-2	222
Fastighetskostnader	-16	-14	-19	-4	-14	3	-64
Driftöverskott	42	25	40	10	42	1	158
Marknadsvärde	1 895	2 904	3 442	645	4 232	346	13 464

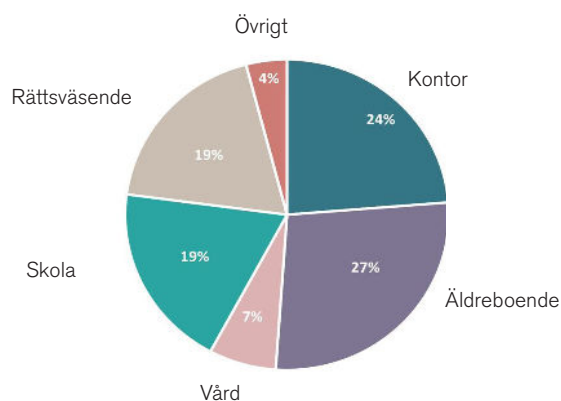
2021-01-01 - 2021-12-31

Segmentsredovisning	Rättsväsende	Kontor	Utbildning	Vård	Äldreboende	Övrigt	Totalt
Belopp i mkr							
Hysesintäkter	162	241	225	57	247	9	940
Fastighetskostnader	-45	-75	-62	-21	-53	-2	-258
Driftöverskott	117	166	163	36	194	7	682
Marknadsvärde	2 750	4 066	4 490	783	5 606	158	17 853

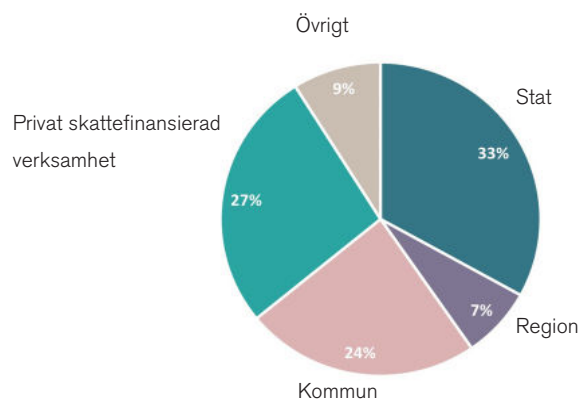
2020-01-01 - 2020-12-31

Segmentsredovisning	Rättsväsende	Kontor	Utbildning	Vård	Äldreboende	Övrigt	Totalt
Belopp i mkr							
Hysesintäkter	164	232	198	54	220	21	890
Fastighetskostnader	-46	-76	-58	-17	-48	-2	-247
Driftöverskott	119	156	141	36	173	19	643
Marknadsvärde	1 895	2 904	3 442	645	4 232	346	13 464

Fördelning av hyresintäkter per fastighetstyp, %



Fördelning av hyresintäkter per hyresgästtyp, %



Finansiering

Den externa lånevolymen uppgick per balansdagen till 8 125 mkr (6 348) och löper till en snittränta om 1,34 % (1,58). Återstående räntebindningstid inräknat effekt av swappavtal är i genomsnitt 3,23 år (4,55) och återstående kapitalbindningstid 3,11 år (3,66). Andel icke säkerställd skuld uppgår till 70,7 % (57,3) av den totala skulden.

Koncernens externa lånevolym om 8 125 mkr består av obligationer 4 450 mkr, företagscertifikat 1 300 mkr samt banklån om 2 375 mkr. Utav banklånen svarar en utnyttjad kreditfacilitet med en löptid längre än 12 månader för 600 mkr.

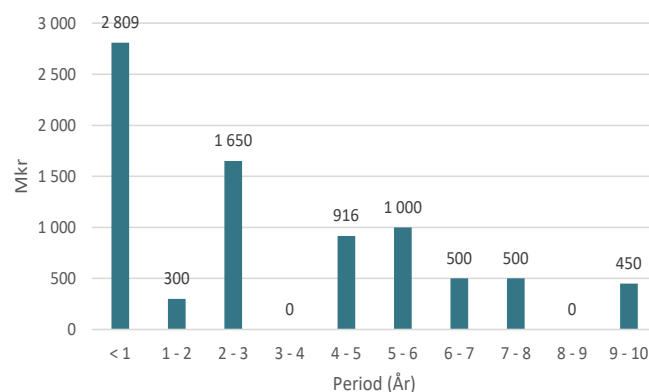
Vid periodens utgång har koncernen tillgänglig likviditet om 1 877 mkr. Detta utgörs av likvida medel om 749 mkr, tillgängliga kreditfaciliteter med löptid längre än 12 månader om 878 mkr samt en checkkredit om 250 mkr.

Per balansdagen var 65,4 % (83,7) av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och obligationer med fast ränta.

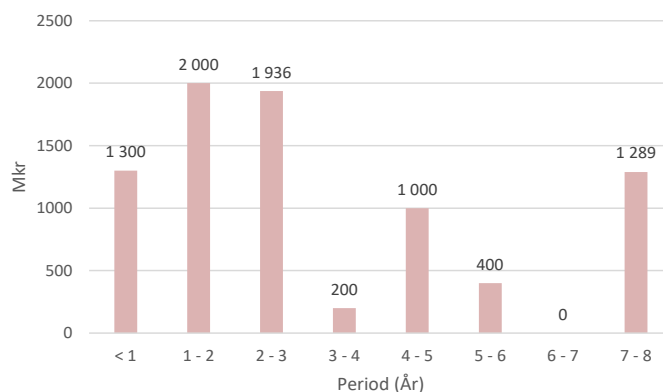
Koncernens totala derivatvolym uppgick till 4 616 mkr (4 616). Obligationer med fast ränta uppgick till 700 mkr (700). Marknadsvärdet på derivatportföljen var 58,9 mkr (-76,3).

Finansiella åtaganden per 2021-09-30 uppfylldes och rapporterades till samtliga kreditgivare 2021-11-22. Samtliga belopp inom parentes avser 2020-12-31.

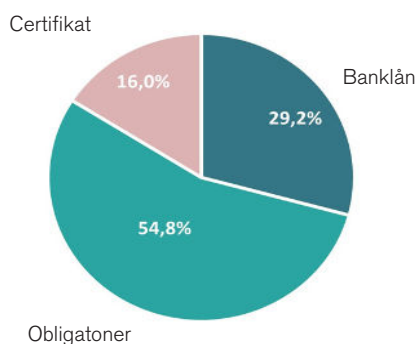
Räntebindning



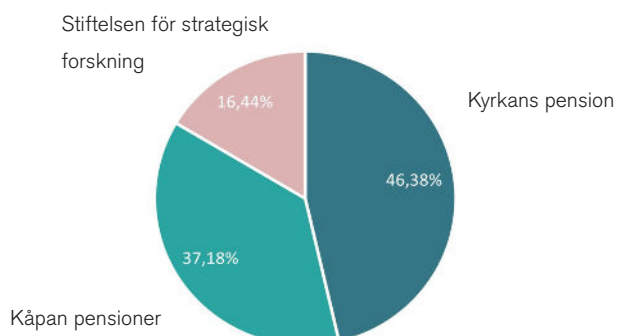
Kapitalbindning



Finansiering, %



Stenvalvets ägare 31 december, %



Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighets AB Stenvalvet (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. För mer information se bolagets årsredovisning för 2020.

Hyresgästrisk

Koncernens primära motpartsrisk är om fastigheternas hyresgäster inte kan fullfölja sina betalningar enligt hyresavtalen. Då merparten av hyressintäkterna härrör från skattefinansierad verksamhet i såväl offentlig som privat regi bedöms denna risk vara lägre än icke skattefinansierad verksamhet. Därutöver finns få dominerande hyresgäster och fastighetsbeståndet är även väl diversifierat med avseende på fastigheternas storlek och geografi.

Ränte- och finansieringsrisk

Koncernens och moderbolagets verksamhet finansieras, förutom av egna medel, även av upplåning. Som en följd av detta är koncernen exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Beskrivning av koncernens finanspolicy och hur finansiella risker hanteras återfinns i årsredovisningen för 2020.

Fastighetsvärderisk

Fastighetsvärderingar grundar sig på kassaflödesmetoden där löpande avkastning och slutvärde diskonteras till ett nuvärde. Marknadsvärdet på fastigheter varierar beroende på marknad, ränteläge, avkastningskrav, avtalslängder, hyresgäster mm. Koncernen utför årligen externa värderingar som ligger till grund för fastigheternas värde i balansräkningen.

Covid-19

Spridningen av viruset Covid-19 och de åtgärder som tvingats vidtas har fått stor inverkan på samhället och världsekonomin. Stenvalvets bedömning är att samhällsfastigheter påverkats i mindre grad än andra segment på fastighetsmarknaden.

Finansiella rapporter med tillhörande noter

Koncernens resultaträkning	2021 oktober - december	2020 oktober - december	2021 januari - december	2020 januari - december
Belopp i mkr				
Hyresintäkter				
Hyresintäkter	279	173	920	811
Övriga intäkter	-26	49	20	79
Summa hyresintäkter	253	222	940	890
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-24	-18	-77	-67
Underhåll	-14	-14	-44	-41
Övrig drift	-41	-32	-137	-139
Summa fastighetskostnader	-79	-64	-258	-247
Driftöverskott	174	158	682	643
Central administration	-21	-17	-55	-48
Finansiella poster	-52	-29	-113	-110
Ägarräntor	-64	-64	-256	-256
Förvaltningsresultat	37	48	258	229
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	977	269	2 796	188
Värdeförändringar räntederivat	22	24	112	-39
Resultat före skatt	1 036	341	3 166	378
Aktuell skatt	2	-11	-26	-28
Uppskjuten skatt	-214	-80	-690	-95
Periodens resultat efter skatt	824	250	2 450	255

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Koncernens balansräkning i sammandrag		
Belopp i mkr	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	17 853	13 464
Övriga anläggningstillgångar	181	118
Summa anläggningstillgångar	18 034	13 582
Omsättningstillgångar		
Övriga omsättningstillgångar	51	108
Likvida medel	749	300
Summa omsättningstillgångar	800	408
Summa tillgångar	18 834	13 990
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	8	8
Fritt eget kapital	5 821	3 372
Summa eget kapital	5 829	3 380
Långfristiga skulder		
Uppskjutna skatteskulder	1 421	729
Lån från kreditinstitut	1 770	2 693
Obligationslån	4 450	2 250
Lån från ägare	2 845	2 845
Övriga långfristiga skulder	100	184
Summa långfristiga skulder	10 586	8 701
Kortfristiga skulder		
Lån från kreditinstitut	605	15
Företagscertifikat	1 300	1 390
Övriga kortfristiga skulder	514	504
Summa kortfristiga skulder	2 419	1 909
Summa eget kapital och skulder	18 834	13 990

Rapport över förändring i eget kapital		
Belopp i mkr	2021-01-01-- 2021-12-31	2020-01-01-- 2020-12-31
Ingående eget kapital	3 380	3 125
Periodens totalresultat	2 450	255
Utgående eget kapital	5 829	3 380

Koncernens kassaflödesanalys	2021 oktober - december	2020 oktober - december	2021 januari - december	2020 januari - december
Belopp i mkr				
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	1 036	340	3 166	378
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-1 021	-318	-2 926	-171
Betald inkomstskatt	-14	-2	-48	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2	20	193	205
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	34	-6	86	2
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	13	101	-10	90
Kassaflöde från den löpande verksamheten	49	115	269	297
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella tillgångar	0	-3	-1	0
Investeringar i befintliga fastigheter	-104	-148	-464	-425
Indirekta fastighetsförvärv	-778	-180	-1 128	-874
Indirekta fastighetsavyttringar	-	36	-	36
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-882	-295	-1 593	-1 263
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	1 000	518	4 114	2 250
Amortering av lån	-1	-479	-2 246	-1 476
Företagscertifikat	-190	150	-90	150
Amortering av leasingsskuld	-3	-3	-5	-7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	806	186	1 773	917
Periodens kassaflöde	-27	6	449	-49
Likvida medel vid periodens början	777	294	300	349
Likvida medel vid periodens slut	749	300	749	300

Moderbolagets resultaträkning				
Belopp i mkr	2021 oktober - december	2020 oktober - december	2021 januari - december	2020 januari - december
Nettoomsättning	11	16	45	63
Administrations- och försäljningskostnader	-32	-29	-98	-90
Rörelseresultat	-21	-13	-53	-27
Ränteintäkter	59	63	261	234
Räntekostnader kreditinstitut	-21	-13	-73	-47
Övriga finansiella kostnader	-1	-5	-4	-5
Ägarräntor	-64	-64	-256	-256
Övriga finansiella poster	21	1	65	-46
Resultat efter finansiella poster	-27	-31	-60	-147
Bokslutsdispositioner	138	108	138	108
Resultat före skatt	111	77	78	-39
Aktuell skatt	0	-12	0	-12
Uppskjuten skatt	-33	-5	-42	4
Periodens resultat efter skatt	78	60	36	-47

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag		
Belopp i mkr	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella tillgångar	3	3
Finansiella tillgångar	9 095	6 962
Summa anläggningstillgångar	9 097	6 965
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	1 633	1 407
Övriga omsättningstillgångar	15	60
Likvida medel	741	290
Summa omsättningstillgångar	2 389	1 757
Summa tillgångar	11 487	8 722
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	8	8
Fritt eget kapital	272	236
Summa eget kapital	280	244
Långfristiga skulder		
Obligationslån	4 450	2 250
Verkligt värde räntederivat	15	89
Lån från ägare	2 845	2 845
Summa långfristiga skulder	7 310	5 184
Kortfristiga skulder		
Lån till kreditinstitut	600	-
Skulder till koncernbolag	1 835	1 765
Företagscertifikat	1 300	1 390
Övriga kortfristiga skulder	162	139
Summa kortfristiga skulder	3 897	3 294
Summa eget kapital och skulder	11 487	8 722

Jämförelsetalen för år 2020 har räknats om

Noter till de finansiella rapporterna i sammandrag

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Koncernen tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de har antagits av EU. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen med undantag av nedan beskrivna ändrade redovisningsprinciper.

Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2020. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

Upprättandet av delårsrapporten 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. Förutom det som beskrivs nedan är de kritiska bedömningarna och källorna till osäkerhet i uppskattningar desamma som i senaste årsredovisning.

Segmentsrapportering

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. Koncernledningens bedömning är att Fastighets AB Stenvalvet AB (publ) har sex rörelsesegment. Denna bedömning baseras på den rapportering koncernledningen inhämtar för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

Informationen i denna delårsrapport är sådan som företaget ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden.

Verkligt värde för finansiella instrument

Finansiella instrument värderade till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning utgörs av ränteswappar och ägarlån. Det verkliga värdet baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen. Dessa värderingar tillhör nivå 2 i verklig värdehierarki.

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde		
Ränteswappar	58 896	-
Finansiella skulder värderade till verkligt värde		
Ränteswappar	-	76 368
Ägarlån	2 845 177	2 845 177

Redovisat värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder anses vara rimliga uppskattningar av det verkliga värdet för varje klass av finansiella tillgångar och finansiella skulder. Det har enligt bolagets bedömning inte skett någon förändring av marknadsräntor eller kreditmarginaler sedan de räntebärande lånen togs upp som skulle få en väsentlig påverkan på skuldernas verkliga värde. Verkligt värde på kundfordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt andra finansiella instrument som är omsättningstillgångar eller kortfristiga skulder skiljer sig inte väsentligt från redovisat värde, då dessa har kort löptid.

Transaktioner med närstående

Inga transaktioner med närstående har skett under perioden.

Definitioner

Finansiella nyckeltal

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.

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 finansiella intäkter och liknande poster i relation till räntekostnader och liknande poster. Nyckeltalet används för att belysa finansiell risk.

Soliditet, %

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång. Avser fastigheter som innehas med ägande eller tomträtt.

Antal kvm

Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång. Avser fastigheter som innehas med ägande eller tomträtt.

BTA

Bruttoarea

Direktavkastning, %

Driftnetto (rullande tolv månader) i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid ingången av perioden. Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för Driftnettot i förhållande till fastigheternas värde.

Driftöverskott, kr

Avser hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter netto enligt resultaträkning genom hyresintäkter brutto enligt resultaträkning.

Förvaltningsresultat

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

Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år

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

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

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

Definitioner forts.

Övrigt

Anpassad bostad

Bostad med särskild service för vuxna eller annan särskilt anpassad bostad för vuxna enligt lagen om LSS (1993:307) och Socialstyrelsens föreskrifter (SOSFS 2002:9).

Central administration

All administration som inte ingår i fastighetsadministration exempelvis personalkostnader för vd och centrala funktioner såsom kommunikation, affärs- och projektutveckling, ekonomi, finans samt delar av förvaltningsledningen och dessa personers andel av övriga kostnader (t ex hyra).

Jämförbart bestånd

De fastigheter som Stenvalvet har ägt under hela perioden 2020-2021. Projektfastigheterna är exkluderade.

Marknadsvärde

Samtliga fastigheter värderas av externa auktoriserade värderare varje halvårsskifte.

Samhällsfastigheter

Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhälls-service. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter.

Beräkning av alternativa nyckeltal

Avkastning eget kapital	2021	2020
Belopp i mkr	januari - december	januari-december
Periodens resultat	2 450	255
IB Eget kapital	3 380	3 125
UB Eget kapital	5 829	3 380
Genomsnittligt eget kapital	4 604	3 253
Avkastning eget kapital	53,2%	7,8%
Belåningsgrad	2021	2020
Belopp i mkr	januari-december	januari-december
Skulder till kreditinstitut	2 375	2 708
Obligationslån	4 450	2 250
Företagscertifikat	1 300	1 390
Likvida medel	-749	-300
Nettoskuld	7 376	6 048
Marknadsvärde fastigheter	17 853	13 464
Belåningsgrad	41,3%	45%
Direktavkastning	2021	2020
Belopp i mkr	januari-december	januari-december
Driftöverskott enligt resultaträkning	682	643
IB Marknadsvärde fastigheter	13 464	12 085
Direktavkastning	5,1%	5,3%
Ekonomisk uthyrningsgrad	2021	2020
Belopp i mkr	januari-december	januari-december
Hysesintäkter netto	940	890
Hysesintäkter brutto	978	928
Ekonomisk uthyrningsgrad	96%	96%
Justerad soliditet	2021	2020
Belopp i mkr	januari-december	januari-december
Eget kapital	5 829	3 380
Ägarlån	2 845	2 845
Summa	8 674	6 225
Balansomslutning	18 834	13 990
Justerad soliditet	46,1%	44,5%

Räntetäckningsgrad	2021	2020
Belopp i mkr	januari-december	januari-december
Förvaltningsresultat	258	229
Återläggning räntekostnader	369	366
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	7
Förvaltningsresultat inkl finansiella intäkter	627	602
Räntekostnader och liknande poster	-113	-117
Räntetäckningsgrad (ggr)	5,55	5,15
Soliditet	2021	2020
Belopp i mkr	januari-december	januari-december
Eget kapital	5 829	3 380
Balansomslutning	18 834	13 990
Soliditet	30,9%	24,2%
Säkerställd belåningsgrad	2021	2020
Belopp i mkr	januari-december	januari-december
Kreditinstitut	2 375	2 708
Säkerställda obligationslån	0	0
Summa säkerställda lån	2 375	2 708
Räntebärande skuld	8 125	6 348
Säkerställd belåningsgrad	29,2%	42,7%
Överskottsgrad	2021	2020
Belopp i mkr	januari-december	januari-december
Driftöverskott	682	643
Hysesintäkter	940	890
Överskottsgrad	72,6%	72,2%

Kommande rapporteringstillfällen

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021 publiceras den 24 mars 2022.
Delårsrapport för kvartal 1 2022 publiceras den 4 maj 2022.

Intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Underskrifter/avgivande av rapporten

Stockholm den 23 februari 2022

Dag Klackenberg
Ordförande

Ingalill Berglund
Styrelseledamot

Hans Rydstad
Styrelseledamot

Ann Grevelius
Styrelseledamot

Maria Lidström
Verkställande direktör

Granskning

Delårsrapporten har varit föremål för granskning av bolagets revisorer.