

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Stenvalvet, org nr 556803-3111, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2017. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 19 april 2018.

Verksamheten

Koncernen

Bolagets affärsidé är att via dotterbolag äga, utveckla och 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 med säte i Stockholm samt 78 helägda koncernföretag. Bolagets ägs till 99,6 % av AI Pension, tjänstepensionsbolaget Alecta, Kyrkans Pensionskassa, Kåpan Pensioner Försäkringsförening och Stiftelsen för Strategisk Forskning. Resterande 0,4 % ägs indirekt av bolagets VD och övrig företagsledning.

Koncernens personal är anställd i moderbolaget Fastighets AB Stenvalvet.

Moderföretaget

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

Sammanfattning av utveckling av koncernens verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt</i>	2017	2016	2015	2014	2013
Hyresintäkter, Mkr	735	690	630	374	223
Driftnetto, Mkr	530	493	445	266	163
Årets resultat, Mkr	471	411	368	194	100
Balansomslutning, Mkr	10 321	8 673	7 829	6 789	3 492
Verkligt värde fastigheter, Mkr	9 941	8 510	7 548	6 547	3 406
Soliditet, %	19	17	14	11	9

Definitioner: Se not 24.

Resultat

Koncernen

Driftnetto

Hyresintäkterna uppgick under året till **735 (690)** mkr. Ökningen av hyresintäkter beror till största delen på under räkenskapsåret genomförda förvärv samt att förvärv under senare delen av 2016 tillfört koncernen hyresintäkter för hela 2017. Vakansgraden vid periodens slut mätt som ekonomisk vakans exklusive projekt var **3,4 % (2,2)**. Fastighetskostnaderna under året uppgick till **212 (202)** mkr och driftnettot uppgick till **530 (493)** mkr. Ökningen beror i båda fallen i huvudsak på genomförda förvärv 2017 och förvärv sent på året 2016.

Förvaltningsresultat samt värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivat

Räntenettot uppgick till **-286 (-259)** mkr. Ökningen förklaras till övervägande del av ökade räntekostnader med anledning av genomförda förvärv. Resultat före skatt uppgick till **610 (517)** mkr. Ökningen förklaras i huvudsak av genomförda förvärv samt orealiserade värdeförändringar på fastigheter. Årets resultat uppgick till **471 (411)** mkr. För att säkerställa koncernens kommande räntenivåer finns ett antal ränteswappar upptagna. En marknadsvärdering vid årets slut ger vid hand en förändring av derivatens verkliga värde med **-1 (-104)** mkr. Den realiserade värdeförändringen på derivaten uppgår till **-12 (-58)** mkr medan den orealiserade värdeförändringen uppgår till **11 (-46)** mkr.

Fastigheternas verkliga värden

Koncernens fastigheter har i likhet med tidigare år värderats externt. Förutom värderingsföretagen som värderade beståndet förra årsskiftet, dvs Forum Fastighetsekonomi, Cushman & Wakefield (fd DTZ) och Nordier, har även CBRE anlitats. 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. De externa och de tre interna värderingarna som gjordes vid årsskiftet visade ett sammanlagt marknadsvärde på **9 941 (8 510)** mkr. Det verkliga värdet på samtliga fastigheter, rensat för gjorda investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv, har ökat med **4,8 % (5,2 %)**. Ökningen beror till viss del på att marknadens direktavkastningskrav för samhällsfastigheter sedan årsskiftet har minskat med omkring 0,1 procentenheter men framförallt på ett högre normaliserat driftsöverskott.

Moderföretaget

Moderföretagets resultat före skatt uppgick till **-10 (-63)** mkr. Skillnaden i resultat mellan räkenskapsåret och jämförelseåret är hänförlig till realiserade derivat.

Kassaflöde

Koncernen

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital uppgick till **208 (169)** mkr. Ökningen beror i huvudsak på det förvaltningsresultat som rörelsen genererar.

Moderföretaget

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital uppgick till **225 (24)** mkr. Ökningen beror främst på förändringar i mellanhavanden till koncernbolag

Förvärv, investeringar och försäljningar

Koncernen

Förvärv under året

I början på året tillträdde de två fastigheterna Apeln 37 och Graniten 15 i Jönköping, vilket är en ny ort för bolaget. Vid halvårsskiftet tillträdde skolfastigheten Eldsund 6:6 i Strängnäs som är bolagets hittills största fastighet. Samma dag tillträdde även en portfölj bestående av fyra LSS-boenden och ett vård- och omsorgsboende belägna i Norrtälje och Täby. Underliggande fastighetsvärde för de under året förvärvade fastigheterna uppgår till **919 (552)** mkr.

Investeringar

Koncernen har under året investerat **119 (146)** mkr i ny, om- och tillbyggnader. Den största investeringen, **29** mkr, gjordes i om- och tillbyggnad av fastigheten Lärkan 1 i Kalmar.

Försäljningar under året

Under året har inga bolag eller fastigheter avyttrats. Föregående år uppgick värdet av realiserade värdeförändringar i samband med försäljning av bolag till **18** mkr.

Finansiering och räntebindning

Koncernen

Koncernens huvudsakliga finansiella risker är risken för att inte kunna refinansiera befintliga lån och risken för en ökning av räntekostnaderna för finansieringen.

Koncernens skulder till kreditinstitut var vid årsskiftet **5 105 (4 513)** mkr. Lånen ges direkt till koncernens dotterbolag. Pantbrev med bästa rätt i dotterbolagets fastigheter lämnas som säkerhet. Den del som inte finansieras via kreditinstitut finansieras genom lån från ägarna. Ägarlånen uppgick vid årsskiftet till **2 400 (2 040)** mkr. Ägarlån, och ränta därpå, är efterställda lånen från kreditinstitut. Likvida medel uppgick vid årsskiftet till **335 (127)** mkr.

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 **5 105 (4 513)** mkr har totalt **58 % (64)** räntesäkrats med fasträntelån och ränteswappar med varierande löptider. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inklusive låneskulder med fast ränta och räntederivat uppgår vid årets slut till **4,0 (4,6)** år. Den genomsnittliga upplåningsräntan var vid årets slut **1,7 % (1,7)** inklusive effekter av räntederivat. En momentan ökning av de korta räntorna på marknaden med en procentenhet skulle ge en ökad årlig räntekostnad för koncernen med **14 (9)** mkr.

Vid årets utgång uppgick det verkliga värdet av räntederivaten till **0 (-10)** mkr.

För mer information om koncernens finansiella risker och hanteringen av dessa hänvisas till not 12.

Moderföretaget

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.

Hållbarhet och miljö

Stenvalvet står för ett ansvarsfullt företagande. Med sitt hållbarhetsarbete bidrar Stenvalvet aktivt och långsiktigt till en hållbar samhällsutveckling – ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Långsiktighet är hållbarhet

Stenvalvet är en långsiktig fastighetsägare, vilket kommer till uttryck i allt vi gör, i såväl förvärv, förvaltning och utveckling av projekt i egen regi som i samarbetet med våra kunder, hyresgäster och omvärld. Våra hållbarhetsmål och företagsmål står på en solid värdegrund, uttryckt i våra tre värdeord; Långsiktighet, Lyhördhet och Omsorgsfullhet. Något som skapar en bas för en hållbar utveckling, bättre förvaltning och utveckling och i förlängningen en långsiktigt hållbar ekonomisk tillväxt, nöjda ägare och kunder och en god lönsamhet

Ekonomisk hållbarhet

Stenvalvet strävar efter en långsiktig hållbar ekonomisk tillväxt med en låg finansiell och operationell risk samt att nyttja ekonomiska och mänskliga resurser effektivt. Vi uttrycker vår strävan efter ekonomisk hållbarhet med vår värdekedja; stat, kommun och landsting finansierar och beställer samhällsservice. Myndigheter, omsorgsgivare, utbildare och vårdgivare tillhandahåller servicen. Stenvalvet äger, förvaltar och utvecklar fastigheter för samhällsservice. Stenvalvets ägare representerar ca 2,8 miljoner pensionssparare. Genom en hållbar ekonomisk tillväxt tryggas deras pensioner samtidigt som samhällsmedborgarna får tillgång till en god och långsiktigt hållbar samhällsservice. Det blir till en värdekedja där alla kan skörda frukterna av ett långsiktigt hållbart arbete.

Miljömässig hållbarhet

Miljömässigt handlar det mycket om att hålla arbetet konkret. Gröna hyreskontrakt, fler laddstolpar, solenergianläggningar, system för att övervaka energi, vatten och värmekonsumtion, återvinning, utbildning, uppföljning och kontroll.

Under 2017 har bolaget fortsatt att utöka samarbetet med ett energibolag som levererar ren el från vatten-, sol- och vindkraft. Fler armaturer har även bytts ut till ledbelysning, något som sänker energiåtgången och som är ekonomiskt lönsamt sett över produktens livscykel. Bolaget har även tydligare börjat bevaka och följa upp energiförbrukningen per fastighet. Under år 2017 har energiförbrukningen för jämförbara fastigheter minskat med ca 1,5 %.

Social hållbarhet

Stenvalvet ska vara ett ansvarsfullt företag i samhället genom att engagera sig i frågor som är av betydelse för utvecklingen och speglar det samhälle Stenvalvet är verksamma i. Detta ska bl.a. uppnås genom engagerade och medvetna medarbetare samt olika stöd och stipendier.

Stenvalvet har valt att stödja såväl Hjärnfonden som BRIS med en årlig gåva. Vårt årliga stipendium, Stenvalvets Lilla Extra, ett stöd och uppmuntran till lokala insatser för att sätta en "guldkant" på vardagen hos våra hyresgäster, delades ut för fjärde gången under 2017.

Företaget strävar efter att ha trygga och engagerade medarbetare i en god arbetsmiljö som känner att de har kunskap och förståelse för företagets vision och affärsidé. Vi genomför årliga medarbetarsamtal och arbetar kontinuerligt med personalen och deras utvecklingsplaner.

Genom att vi oförtrutet arbetar vidare med hållbarhetsaspekten i allt vad vi företar oss kommer vi att få en mer medveten personal och vi kan alla hjälpas åt att få en ännu bättre arbetsmiljö. Att arbeta med hållbarhet innebär att ständigt utvecklas

Medarbetare

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

Under året har organisationen förstärkts med en projektutvecklare och en projektchef, som kommer att ansvara för större projekt inom koncernen. Förvaltarorganisationen har förstärkts med ytterligare två assistenter och en fastighetscontroller har anställts.

Den dagliga fastighetsskötseln utförs av entreprenörernas personal lokalt på de orter Stenvalvets fastigheter är belägna.

Medelantalet anställda under året uppgick till **30 (23)** personer och vid årets slut hade företaget **34 (26)** personer anställda. Andelen kvinnor var vid årsskiftet **56% (54)**.

Möjligheter och risker

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.

Ett flertal av byggnaderna på fastigheterna i portföljen är nyproducerade varför risken för stora negativa tekniska överraskningar är begränsade. Vidare har bolaget en teknisk chef med fokus på teknikfrågor generellt i fastighetsbeståndet. 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. Fastighets AB Stenvalvets strategi för att hantera denna risk är att investera i fastigheter med säkra hyresgäster som kommun, stat och landsting. Investeringar görs vidare i fastigheter med långa återstående löptider på hyresavtalen. Den genomsnittliga återstående löptiden för kontraktportföljen är ca 6 år.

Projektverksamhet

En ny projektutvecklare har anställts under året. Ett koncept för äldreboende, trygghetsboende och förskola har utvecklats samtidigt som utvecklingen av våra egna fastigheter och byggrätter har pågått. Några av de större projekten som planerats för produktion är kontorsfastigheten Kv.Vägbrytaren, "K43" i Eskilstuna och nytt äldreboende i Kv.Gåsö 2, Farsta Strand.



Fastighets AB Stenvalvet
Org nr 556803-3111

Finansiella instrument och riskhantering

Risker och möjligheter avseende finans redovisas särskilt under not 12.

Ersättningsprinciper för ledande befattningshavare

Till VD har under 2017 utbetalats fast lön samt bonus. 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. Utbetalning av bonus kommer att ske under 2018.

Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

Under första kvartalet 2018 tillträder Stenvalvet fastigheter för ca 950 mkr och frånträder fastigheter för ca 240 mkr. Tillskottet i fastighetsportföljen sker i huvudsak via en bytesaffär med Hemsö. I bytesaffären med Hemsö avyttrades tre fastigheter och förvärvades nio fastigheter. De förvärvade fastigheterna är belägna i Eskilstuna, Strängnäs, Jönköping och Växjö samt Borlänge. De förvärvade fastigheterna utgör vård- och omsorgsboenden samt skolfastigheter.

Förväntningar avseende framtida utveckling

Under år 2018 kommer fortsatt utveckling av koncernens fastighetsstillgångar att ske. Nya förvärv förväntas att göras inom segmentet samhällsfastigheter. Dessutom kommer ett större fokus att läggas på nyproduktion i egen regi.

Förslag till disposition av företagets resultat

Till årsstämmans förfogande står följande belopp (kronor):

Överkursfond	195 665 477
Balanserat resultat	5 122 553
Årets resultat	-10 148 508
	<u>190 639 522</u>

Överkursfond	195 665 477
Styrelsen föreslår att balanserat resultat och årets resultat, tillsammans -5 025 955, avräknas mot överkursfond	-5 025 955
Balanseras i ny räkning som Överkursfond	<u>190 639 522</u>

Resultaträkning - koncernen

Belopp i mkr	Not	2017	2016
Hysesintäkter	3, 19	735	690
Övriga intäkter		7	5
Fastighetskostnader	3, 4, 5, 19	-212	-202
Driftnetto		530	493
Centrala administrationskostnader	6	-27	-25
Finansiella kostnader	7	-286	-259
Förvaltningsresultat		217	209
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter	9	394	412
Värdetförändringar derivat	7	-1	-104
Resultat före skatt		610	517
Aktuell skatt	8	1	-1
Uppskjuten skatt	8	-140	-105
Årets resultat		471	411
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		471	411

Rapport över totalresultat - koncernen

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

Balansräkning - koncernen

Belopp i mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar		1	1
Förvaltningsfastigheter	9	9 941	8 510
Derivat	12	6	–
Andra långfristiga fordringar		9	–
Summa anläggningstillgångar		9 957	8 511
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		4	2
Aktuell skattefordran		–	4
Övriga fordringar	15	14	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	10	9
Kortfristiga placeringar		1	2
Likvida medel		335	127
Summa omsättningstillgångar		364	162
SUMMA TILLGÅNGAR		10 321	8 673
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	16	8	8
Övrigt tillskjutet kapital		349	349
Balanserat resultat inkl årets resultat		1 625	1 154
Summa eget kapital		1 982	1 511
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	4 471	3 809
Övriga skulder	17	2 400	2 040
Derivat	12	6	10
Uppskjutna skatteskulder	13	486	343
Summa långfristiga skulder		7 363	6 202
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 17	634	704
Leverantörsskulder		41	40
Skatteskulder		3	3
Övriga skulder		10	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	288	207
Summa kortfristiga skulder		976	960
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 321	8 673

Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen

1 januari - 31 december

2016

Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
<i>Belopp i mkr</i>				
Vid årets ingång	8	349	743	1 100
Årets resultat*			411	411
Vid årets utgång	8	349	1 154	1 511

* Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

2017

Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
<i>Belopp i mkr</i>				
Vid årets ingång	8	349	1 154	1 511
Årets resultat*			471	471
Vid årets utgång	8	349	1 625	1 982

* Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Eget kapital se vidare not 16.



Kassaflödesanalys - koncernen

1 januari - 31 december

Belopp i mkr

	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		610	517
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-392	-367
Betald inkomstskatt		0	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		218	146
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-	6
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		59	17
Kassaflöde från den löpande verksamheten		277	169
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter		-120	-146
Förvärv av fastigheter (direktförvärv)		-	-182
Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan	22	-901	-363
Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan		-	146
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 021	-545
Finansieringsverksamheten	22		
Upptagna lån		1 220	1 018
Amortering av lån		-268	-715
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		952	303
Årets kassaflöde		208	-73
Likvida medel vid årets början		127	200
Likvida medel vid årets slut		335	127

Resultaträkning - moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2017	2016
Nettoomsättning		52	48
Administrations- och försäljningskostnader	4, 5	-52	-48
Rörelseresultat		-	-
Resultat från finansiella poster	7		
Resultat från andelar i koncernföretag		9	1
Ränteintäkter och liknande resultatposter		158	133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224	-237
Resultat efter finansiella poster		-57	-103
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		107	87
Koncernbidrag lämnad		-59	-47
Resultat före skatt		-9	-63
Uppskjuten skatt	8	-1	9
Årets resultat		-10	-54

Rapport över resultat och övrigt totalresultat - moderbolaget

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

Handwritten signature

Balansräkning - moderföretaget

Belopp i mkr

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Licenser

1

1

1

1

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

10

947

946

Långfr fordran hos koncernföretag

11

1 799

1 439

Uppskjuten skattefordran

13

19

20

Andra långfristiga fordringar

1

1

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 766

2 406

Summa anläggningstillgångar

2 767

2 407

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

725

881

Övriga fordringar

15

4

2

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14

2

1

Summa kortfristiga fordringar

731

884

Kortfristiga placeringar

1

1

Kassa och bank

Kassa och bank

335

111

335

111

Summa omsättningstillgångar

1 067

996

SUMMA TILLGÅNGAR

3 834

3 403

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

16

Bundet eget kapital

Aktiekapital

8

8

Summa bundet eget kapital

8

8

Fritt eget kapital

Överkursfond

196

196

Balanserat resultat

5

59

Årets resultat

-10

-54

Summa fritt eget kapital

191

201

Summa eget kapital

199

209

Långfristiga skulder

12, 17

Övriga skulder

2 400

2 040

Derivat

-

5

2 400

2 045

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

6

3

Skulder till koncernföretag

1 162

1 090

Övriga skulder

4

3

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

63

53

Summa kortfristiga skulder

1 235

1 149

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 834

3 403

Rapport över förändringar i eget kapital - moderföretaget

1 januari - 31 december

2016	Antal aktier	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
		Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel, årets resultat	Summa eget kapital
Vid årets ingång	8 071 025	8	196	59	263
Årets resultat*				-54	-54
Vid årets utgång	8 071 025	8	196	5	209

*Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

2017	Antal aktier	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
		Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel, årets resultat	Summa eget kapital
Vid årets ingång	8 071 025	8	196	5	209
Årets resultat*				-10	-10
Vid årets utgång	8 071 025	8	196	-5	199

*Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Eget kapital, se vidare not 16.



Kassaflödesanalys - moderföretaget

1 januari - 31 december

Belopp i mkr

	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-9	-63
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		-52	-35
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-61	-98
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		259	-189
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		27	311
Kassaflöde från den löpande verksamheten		225	24
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella tillgångar		-361	-100
Förvärv av immateriella tillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-361	-100
Finansieringsverksamheten	22		
Upptagna lån		360	100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		360	100
Årets kassaflöde		224	24
Likvida medel vid årets början		111	87
Likvida medel vid årets slut		335	111

Noter

Belopp i mkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Fastighets AB Stenvalvet, org.nr 556803-3111, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Koncernredovisningen för år 2016 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnt koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den **4 april 2018**. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den **19 april 2018**.

1. Grunder för redovisningen

1.1 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 rapportering rekommenderat RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

1.2 Värderingsgrunder

Förvaltningsfastigheter och derivatinstrument redovisas löpande till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden eller i förekommande fall till upplupet anskaffningsvärde vad gäller finansiella skulder och finansiella tillgångar som inte är derivat.

1.3 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.

1.4 Klassificering

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

2. Bedömningar och uppskattningar

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare not 2.

3. Nya eller omarbetade IFRS med tillämpning från 1 januari 2017 eller senare

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

IFRS 15 *Intäkter från avtal med kunder* ersätter från och med 2018 existerande IFRS relaterade till intäktsredovisning. IFRS 15 baseras på att intäkt redovisas när kontroll över vara eller tjänst överförs till kunden, vilket skiljer sig från hittillsvarande utgångspunkt i överföring av risker och förmåner. Standarden inför nya sätt att fastställa hur och när intäkter ska redovisas. Avtalen delas upp i prestationsåtaganden som uppfylls kontinuerligt över tid eller vid ett tillfälle som intäktsförs värderade med beaktande av rörliga komponenter till den del dessa ersättningar inte riskerar att reverseras.

Då Stenvalvets intäkter i allt väsentligt består av hyresintäkter och leasingintäkter inte omfattas av IFRS 15 utan IFRS 16 gör bolaget bedömningen att rekommendationen inte kommer ha någon materiell inverkan på de finansiella rapporterna.

Intäkter vid försäljning av fastigheter har redovisats i samband med att risker och förmåner övergått till köparen vilket tidigare bedömts sammanfalla med frånträdesdagen. IFRS 15 baseras på att intäkt redovisas när kontroll överförs till köparen. Koncernens bedömning är att införandet av IFRS 15 inte kommer att förändra tidpunkten för redovisning av intäkt vid försäljning av fastigheter för koncernen. Koncernen har inte att förändra tillämpning av IFRS 15. IFRS 15 *Intäkter från avtal med kunder* ersätter från och med 2018 existerande IFRS relaterade till intäktsredovisning. Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17 *Leasingavtal*, varför IFRS 15 endast blir tillämplig på försäljning av media. Effekterna på koncernens redovisning när IFRS 15 börjar tillämpas utgörs i allt väsentligt av en uppdelning av intäkter på hyresintäkter och övriga intäkter. IFRS 15 medför vidare ökade upplysningskrav avseende intäkter.

IFRS 16 *Leasingavtal* ersätter IAS 17 *Leasingavtal*. Ikraftträdande av ny leasingstandard är 1 januari 2019 och tidigare tillämpning är tillåten givet att IFRS 15 även tillämpas. Den nya standarden innebär för redovisning hos leasetagare att i stort sett samtliga leasingavtal ska redovisas i balansräkningen. Klassificering i operationella och finansiella leasingavtal ska inte göras. Standarden ger vissa undantag för leasetagarens redovisning för tillgångar till mindre värden och för leasingavtal med en leasingperiod som är 12 månader eller kortare. För leasegivare bibehålls i princip reglerna i IAS 17 och klassificering i operationell och finansiell leasing ska fortsatt göras enligt nuvarande leasingstandard. Koncernen som leasegivare/leverantör påverkas såsom nämnts ovan, ifråga om gränsdragning mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Koncernen som leasetagare påverkas ifråga om tomträttsavtal som sålunda kommer att redovisas som tillgång och skuld vid införande av IFRS 16. Standarden innehåller mer omfattande upplysningskrav jämfört med nuvarande standard. Koncernen har ett pågående projekt för att analysera effekterna av IFRS 16, men där effekten av regelverket ännu inte är färdigställda.

IFRS 9 *Finansiella instrument* ersätter IAS 39 *Finansiella instrument*: Redovisning och värdering, från och med 2018. Standarden innebär förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas. En nedskrivningsmodell införs som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster. Fordringarna består i huvudsak av hyresfordringar avseende förskotts betalning med mycket låg kreditrisk, vilket innebär att den nya standarden kommer att ha marginell effekt på koncernens finansiella rapporter. Koncernen har ingen säkringsredovisning.

4. Konsolideringsprinciper

4.1 Koncernuppgifter

Koncernens moderbolag, Fastighets AB Stenvalvet, har sitt säte i Stockholm. Huvudkontoret har adress Adolf Fredriks Kyrkogata 2 i Stockholm.

4.2 Bestämmande inflytande och förvärvsmetoden

Dotterföretag är företag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning.

4.3 Tillgångsförvärv

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

4.4 Koncernredovisning

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

5. Intäkter

5.1 Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i leasingavtalen (hyresavtalen). Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, 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.

5.2 Intäkter från fastighetsförsäljning

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

6. Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av räntointäkter på fordringar samt erhållna utdelningar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder, räntekuponger på derivat som används för att begränsa ränterisk samt nedskrivningar av finansiella tillgångar.

Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser.

Ränteutgifter aktiveras inte i förvaltningsfastigheter utan kostnadsförs löpande.

Orealiserade förändringar i verkligt värde på räntederivat som inte används i säkringsredovisning redovisas på egen rad i resultatet benämnd Värdeförändringar på derivat, se nedan.

6.1 Utdelningsintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när rätten till att erhålla utdelning fastställts.

7. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt orealiserade värdeförändringar på derivat

Orealiserade och realiserade förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter respektive orealiserade värdeförändringar på räntederivat redovisas i resultatet i särskilda poster mellan resultatnivåerna Förvaltningsresultat och Resultat före skatt, nämligen Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter respektive Värdeförändringar på derivat.

8. Leasing

Leasegivare - Uthyrning av lokaler klassificeras som operationella leasingavtal. Avseende redovisning av hyresintäkter se avsnitt 5 Intäkter.

Leasetagare - Leasingavtal med Stenvalvet som leasetagare, där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Leasingavgifter redovisas som en kostnad i resultaträkningen och fördelas linjärt över avtalets löptid. Förmåner erhållna i samband med tecknade avtal redovisas linjärt som en minskning av den totala leasingkostnaden i resultatet.

9. 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. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktig resultat såsom vid sk tillgångsförvärv. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader 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 dotterföretag 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

10. Förvaltningsfastigheter

10.1 Definition och värdering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, 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.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter, se vidare not 2.

Verkliga värden baseras på marknadsvärden och representerar det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Fastigheterna värderas enligt de värderingsprinciper som följer av MSCI's riktlinjer. Av dessa framgår bland annat att besiktning skall ske av samtliga fastigheter vid respektive värderingstillfälle med fördjupad besiktning vart tredje år.

Beskrivning av tillämpade värderingsmetoder, betydande indata i värdebedömningarna samt vilken nivå i vekligt värdehierarkin som är aktuell för olika delar av fastighetsbeståndet framgår av not 9.

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.

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

10.2 Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgifterna 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. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet, när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. Låneutgifter såsom pantbrevskostnader aktiveras på berörd fastighet.

11. Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna kortfristiga placeringar, likvida medel, lånefordringar, hyres- och kundfordringar samt derivat. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat.

11.1 Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits.

Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapport över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

11.2 Klassificering och värdering

Kategorin lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Hyresfordringar och andra fordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, dvs. efter avdrag för osäkra fordringar

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultatet. Till denna kategori hör derivatinstrument med negativt verkligt värde. Fastighets AB Stenvalvet tillämpar inte möjligheten att värdera andra finansiella skulder än derivat i denna kategori

Andra finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Derivat, ränterisk och säkringsredovisning

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

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

12. Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar har tagits upp till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt enligt plan över fem år.

13. Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och andelar i dotterföretag. Finansiella tillgångar nedskrivningsprövas enligt IAS 39.

13.1 Nedskrivning av materiella och immateriella tillgångar samt andelar i intresseföretag

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde enligt nedan. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till 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 resultatet. 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 nyttjandevärde diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

13.2 Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs dels av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet, dels av betydande eller utdragen minskning av det verkliga värdet för en investering i en finansiell placering klassificerad som en finansiell tillgång som kan säljas.

Egetkapitalinstrument som klassificerats som en finansiell tillgång som kan säljas, anses ha ett nedskrivningsbehov och skrivs ner om det verkliga värdet understiger anskaffningsvärdet med ett betydande belopp, eller när värdenedgången varit utdragen

13.3 Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde 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.

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att full betalning från kunden förväntas erhållas.

Nedskrivningar av eget kapitalinstrument som är klassificerade som finansiella tillgångar som kan säljas, som tidigare redovisats i årets resultat återförs inte via årets resultat utan i övrigt totalresultat. Det nedskrivna värdet är det värde från vilket efterföljande omvärderingar görs, vilka redovisas i övrigt totalresultat.

14. Ersättningar till anställda

14.1 Avgiftsbestämda pensionsplaner

Avgiftsbestämda planer är planer för ersättningar efter avslutad anställning enligt vilka ett företag betalar fastställda avgifter till ett annat företag (normalt sett ett försäkringsbolag) och inte har någon legal förpliktelse eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. 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, dvs. 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 resultatet i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

14.2 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 bonusbetalningar när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits

15. Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder osäkerhet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen 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. 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.

16. Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendationer 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.

Skilnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan

16.1 Klassificering och uppställningsformer

Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, 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.

16.2 Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. I koncernredovisningen redovisas transaktionsutgifter hänförliga till dotterföretag direkt i resultatet när dessa uppkommer.

Villkorade köpeskillingar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillingen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran läggs på/reducerar anskaffningsvärdet. I koncernredovisningen redovisas villkorade köpeskillingar till verkligt värde med värdeförändringar över resultatet

16.3 Finansiella instrument och säkringsredovisning

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).

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument och säkringsredovisning i IAS 39 i moderbolaget som juridisk person.

16.4 Finansiella garantier

Moderbolagets utställda finansiella garantiavtal består i huvudsak endast av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att företaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett 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 IAS 39. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag, intresseföretag och joint ventures. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

16.5 Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter.

16.6 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.

16.7 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.

16.8 Derivatinstrument

Derivatinstrument redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Not 2

Viktiga uppskattningar och bedömningar

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 9.

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 förvärvat 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 ett beslut av bolagsstämman. Mot bakgrund av detta har preferensaktierna klassificerats som eget kapital.

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.

Not 3 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 5,7 år (5,6).

Kontrakten för lokaler har normalt indexklausuler.

Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt.

Förfallostruktur kontrakterad hyra	2017-12-31		2016-12-31	
	Arshyra	% av total	Arshyra	% av total
Kommersiella lokaler				
2017		0%	87	12%
2018	81	11%	75	11%
2019	110	14%	114	16%
2020	152	20%	114	16%
2021	78	10%	60	9%
2022	58	8%	36	5%
2023	70	9%	32	5%
2024	29	4%	20	3%
2025	12	2%	12	2%
2026	19	2%	18	3%
2027 och senare	161	21%	129	19%
	771	100%	697	100%

Förfallostrukturen ovan avser kontrakterade årshyror per 2017-12-31. Andelen kontor motsvarade ca 24 %, vård- och omsorgsboenden ca 24 % och övriga lokaler utgjorde ca 52 %.

Fastighetskostnader

Specifikation av koncernens fastighetskostnader:

	2017	2016
Taxebundna kostnader	80	81
Övriga driftskostnader	50	43
Underhållskostnader	36	34
Fastighetsadministration	28	27
Fastighetsskatt	18	17
Summa fastighetskostnader	212	202

Fastighets AB Stenvalvet
Org nr 556803-3111

Not 4

Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Medelantalet anställda	2017		2016	
		varav kvinnor		varav kvinnor
Moderföretaget				
Sverige	30	56%	23	50%
Totalt i moderföretaget	30	56%	23	50%
Dotterföretag				
Sverige	–	0%	–	0%
Totalt i dotterföretag	–	0%	–	0%
Koncernen totalt	30	56%	23	50%
Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader (redovisas i tkr)				
	2017		2016	
	Moder-företaget	Koncernen	Moder-företaget	Koncernen
<i>Styrelse och verkställande direktör</i>				
Löner och ersättningar	2 789	2 789	2 755	2 755
Rörlig ersättning	278	278	264	264
Sociala kostnader	1 504	1 504	1 534	1 534
(varav pensionskostnad)	(607)	(607)	(723)	(723)
	4 571	4 571	4 553	4 553
<i>Övriga anställda</i>				
Löner och ersättningar	16 811	16 811	15 201	15 201
Rörlig ersättning	2 081	2 081	1 056	1 056
Sociala kostnader	8 853	8 853	7 725	7 725
(varav pensionskostnad)	(2 105)	(2 105)	(1 968)	(1 968)
	27 745	27 745	23 982	23 982
<i>Totalt</i>				
Löner och ersättningar	19 600	19 600	17 956	17 956
Rörlig ersättning	2 359	2 359	1 320	1 320
Sociala kostnader	10 357	10 357	9 259	9 259
(varav pensionskostnad)	(2 712)	(2 712)	(2 691)	(2 691)
	32 316	32 316	28 535	28 535

Ledande befattningshavares förmåner

Koncern och moderföretag

Styrelsens ordförande har erhållit arvode på totalt 150 (150) Tkr. Övriga ledamöter har erhållit arvode på totalt 300 (300) Tkr.

Till VD har under året utbetalats fast lön på totalt 2 256 (2 241) Tkr

För VD har under året inbetalats pensionspremier på totalt 607 (583) Tkr på vilket löneskatt tillkommer.

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 begränsat till maximalt 20 % av den totala bonus som, enligt programmet, utgår till bolagets anställda.

Fastighets AB Stenvalvet

Org nr 556803-3111

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer
(redovisas i tkr)

	2017	2016
Koncernen		
KPMG		
Revisionsuppdrag	1 332	1 934
Andra uppdrag	180	376
Moderföretaget		
KPMG		
Revisionsuppdrag	1 332	1 934
Andra uppdrag	180	376

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets 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 exempelvis personalkostnader för VD, ekonomichef, affärsutvecklingschef, analytiker, del av chef för projekt- och förvaltning (50%) och dessa personers andel av övriga kostnader (t ex hyra).

Förvaltningstjänsterna faktureras till interna kunder på marknadsmässiga villkor.

Specifikation av koncernens centrala administrationskostnader

	2017	2016
Personalkostnader	16	11
Lokal- och kontorskostnader	2	2
Köpta tjänster	3	3
Övriga kostnader	6	9
	27	25

Fastighets AB Stenvalvet
Org nr 556803-3111

Not 7**Finansnetto****Koncernen**

I tabellen nedan presenteras ränteintäkter och räntekostnader samt värdeförändringar per värderingskategori i IAS 39.

	Finansiella intäkter		Finansiella kostnader		Värdeförändring derivat	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<i>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>						
- Räntekostnader	-	-	-286	-259	-	-
<i>Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet (1)</i>						
- Ränteswappar	-	-	-	-	-1	-104
Totalt	0	0	-286	-259	-1	-104

(1) Samtliga instrument i denna kategori utgörs av derivat som används för att ekonomiskt skydda mot ränterisk i lån.
Se vidare not 12 nedan.

Moderföretaget**Resultat från andelar i koncernföretag**

	2017	2016
Resultatandelar från Handelsbolag/Kommanditbolag	9	1
	9	1

Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Ränteintäkter, koncernföretag	158	133
	158	133

Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader, övriga	217	192
Värdeförändring räntederivat	-5	5
Lösenkostnader räntederivat	12	40
	224	237

Fastighets AB Stenvalvet

Org nr 556803-3111

Not 8**Aktuell och uppskjuten skatt****Koncernen**

	2017	2016
Aktuell skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)		
Årets skattekostnad/skatteintäkt, aktuell skatt	1	-1
	<u>1</u>	<u>-1</u>
Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-137	-119
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-3	14
	<u>-140</u>	<u>-105</u>
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-139	-106

Inkomstskatten för svenska aktiebolag är 22%. I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket är lägre än det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter, skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter, skattebefriade avyttringar av andelar i bolag samt skattemässiga avsättningsmöjligheter till periodiseringsfonder.

Avstämning av effektiv skatt

	2017		2016	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		610		517
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0%	-134	22,0%	-114
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	0	0,0%	0
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	—	0,0%	0
Avdragsgilla ej resultatpåverkande poster	0,0%	—	0,1%	-1
Skatteeffekt av bolagsförvärv	0,0%	0	-0,8%	4
Justerad skatteberäkning avseende tidigare år	0,2%	-1	-0,9%	5
Övrigt	0,7%	-4	0,0%	0
Redovisad effektiv skatt	22,8%	-139	20,5%	-106

Moderföretaget

	2017		2016	
Aktuell skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)				
		—		—
Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag		3		13
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		-4		-4
		<u>-1</u>		<u>9</u>
Totalt redovisad skattekostnad i moderföretaget		-1		9

Avstämning av effektiv skatt

	2017		2016	
<i>Moderföretaget</i>	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-9		-63
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0%	2	22,0%	14
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	—	-0,1%	0
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	—	0,1%	—
Avdragsgilla ej resultatpåverkande poster	0,0%	—	1,9%	—
Övrigt	-33,3%	-3	-5,6%	-5
Redovisad effektiv skatt	-11,3%	-1	18,3%	9

Fastighets AB Stenvalvet
Org nr 556803-3111

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Koncernen

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2017	2016
Realiserade värdeförändringar	–	18
Orealiserade värdeförändringar	394	394
	<u>394</u>	<u>412</u>

Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter

	2017	2016
Ingående balans	<u>8 510</u>	<u>7 548</u>
Förvärv av fastigheter	917	552
Investeringar i befintliga fastigheter ¹	120	146
Verkligt värde sålda förvaltningsfastigheter	–	-130
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet ²	394	394
Utgående balans	<u>9 941</u>	<u>8 510</u>

1) Investeringar i befintliga fastigheter innefattar ombyggnad och aktiverade komponentbyten.

2) Varav värdeförändringar hänförlig till tillgångar som fanns kvar vid årets slut 394 (219) mkr.

Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar

	2017	2016
Hysesintäkter	735	690
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt)	-212	-202
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt)	0	0

Väsentliga investering

Vid årets utgång pågick följande väsentliga investeringar

	2017-12-31			2016-12-31		
	Bedömd tidpunkt för färdigst	Bedömd Investering	Återstår	Bedömd tidpunkt för färdigst	Bedömd Investering	Återstår
Falun Badhuset 11				2016-03	52	–
Kalmar Valfisken 2	2017-05	68	–	2017-05	67	20
Eskilstuna Vapnet 1				2016-06	46	–
Lärkan 1	2018-04	55	19			
Eskilstuna Vägbrytaren 1	2020-12	187	187	2020-12	187	187
		<u>310</u>	<u>206</u>		<u>352</u>	<u>207</u>

Verkligt värde

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Nedan lämnas information om verkligt värde. Verkligt värde definieras som det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer, en form av marknadsvärde.

A

Fastighets AB Stenvalvet

Org nr 556803-3111

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy. I enlighet med denna policy görs externa värderingar en gång om året. Inför kvartal 4 värderas samtliga fastigheter av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av aktuell geografisk marknad samt kategori av fastigheter som värderats. Löpande under året görs interna kontrollvärderingar i dialog med externa fastighetsvärderare för att säkerställa att fastigheternas värde fortsatt ligger inom redovisat värdeintervall.

Per 2017-12-31 har värderingar utförts av värderingsföretagen Forum Fastighetsekonomi, Cushman & Wakefield, CBRE och Nordier Property Advisors. De externa värderarna besiktigar varje ny fastighet och därefter minst vart tredje år. Fastigheterna värderas enligt principer i MSCI's (f d IPD's) värderingshandledning.

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

Värderingsteknik

Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden 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 nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden.

IFRS kategoriserar indata för värdering till verkligt värde i tre nivåer. Hierarkin för verkligt värde ger högst prioritet åt noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar, Nivå 1, och lägst prioritet åt icke observerbara indata, Nivå 3. Indata Nivå 2 är andra indata, vilka är direkt eller indirekt observerbara, än de noterade priser som ingår i Nivå 1. Icke observerbara indata ska återspegla de antaganden som marknadsaktörerna skulle använda för att prissätta tillgången. Värderingarna av företagets fastigheter har skett med indata hänförlig till nivå 3, då ej observerbara indata som använts i värderingarna har en väsentlig påverkan på bedömda värden.

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 kontraktperiod, 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.

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bestäms utifrån det lägsta av:

- verkligt värde för byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader och
- verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående kostnader för att färdigställa projektet.

Verkligt värde för färdigställt projekt beräknas med samma värderingsteknik som för färdigställda fastigheter.

Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt förutsatt att extern värdering genomförs.



Fastighets AB Stenvalvet
Org nr 556803-3111

Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde

	2017-12-31			2016-12-31		
	Kontor	Vård- och omsorgs-boende	Övrigt	Kontor	Vård- och omsorgs-boende	Övrigt
	Spann	Spann	Spann	Spann	Spann	Spann
	Vägt snitt	Vägt snitt	Vägt snitt	Vägt snitt	Vägt snitt	Vägt snitt
Förväntad normaliserad hyra (kr per kvm)	1 397	1 537	1 270	1 221	1 577	1 283
Aktuell hyra (kr per kvm)	1 256	1 563	1 301	1 186	1 616	1 314
Återstående längd på hyreskontrakt	2,8	8,7	4,4	3,2	10,4	3,9
Förväntad långsiktig vakans	5,6%	1,9%	4,4%	6,4%	1,2%	3,9%
Aktuell vakans	6,8%	1,1%	3,1%	8,5%	0,4%	5,5%
Förväntat normaliserat driftnetto (kr per kvm)	939	1 112	859	759	1 235	853
Diskonteringsränta, avkastningskrav	7,1 - 9,1%	4,5-10,2%	4,7-10,4%	5,8-9,2%	4,5-8,9%	5,0-10,3%
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	5,0-7,1%	4,35-8,0%	4,45-8,25%	3,8-7,5%	4,5-6,9%	5,0-8,25%

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

Väsentliga icke observerbara indata

Förändring

Förväntad normaliserad hyra (kr per kvm)	+/- 100
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5%-enh.
Diskonteringsränta, avkastningskrav	+/- 0,5%-enh.

Påverkan på verkligt värde (Mkr)

2017-12-31		
Kontor	Vård- och omsorgs-boende	Övrigt
202	368	410
141	283	260
143	384	258

1

Fastighets AB Stenvalvet
Org nr 556803-3111

Not 10	Andelar i koncernföretag	
Moderföretaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	953	953
Förvärv/Tilläggsköpeskilling	1	–
	954	953
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	–8	–8
	–8	–8
Redovisat värde vid årets slut	947	946

Specifikation av moderföretagets direkta innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag	Org nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	2017-12-31 Redovisat värde	2016-12-31 Redovisat värde
Moderföretagets direkt ägda bolag						
Stenvalvet 201 Malmö Lastvagnen AB	556442-3142	Stockholm	6 800	100%	25	25
Stenvalvet 202 Rättvik Sjukhemmet AB	556678-2453	Stockholm	10 000	100%	17	17
Stenvalvet 203 Västervik Lindö AB	556781-0543	Stockholm	1 000	100%	34	34
Stenvalvet 205 Norrtälje Älmsta AB	556832-3090	Stockholm	500	100%	36	36
Stenvalvet 206 Uppsala Ultuna AB	556792-4740	Stockholm	1 000	100%	74	74
Stenvalvet 207 Örebro Östra Via AB	556834-9913	Stockholm	50 000	100%	9	9
Stenvalvet 208 Åkersberga Smedby KB	969697-6233	Stockholm	999	99,9%	124	124
Stenvalvet 209 Åkersberga AB	556819-6900	Stockholm	500	100%	–	–
Stenvalvet 210 Hässleholm Vinslöv AB	556467-9156	Stockholm	8 000	100%	44	44
Stenvalvet 211 Västerås AB	556851-6313	Stockholm	500	100%	58	58
Stenvalvet 212 Rönninge Rosstorp AB	556776-1423	Stockholm	100	100%	28	28
Stenvalvet 214 Trelleborg Högalid AB	556764-1310	Stockholm	1 000	100%	9	9
Stenvalvet 215 Umeå AB	556709-6630	Stockholm	1 000	100%	–	0
Stenvalvet 216 Bridal AB	556865-6010	Stockholm	50 000	100%	–	–
Stenvalvet 235 Bjuv Bjuv AB	556536-0962	Stockholm	1 000	100%	33	33
Stenvalvet 239 Holding VV AB	556970-5709	Stockholm	1 000	100%	72	71
Stenvalvet 245 Farsta AB	559062-3764	Stockholm	500	100%	–	–
Stenvalvet 760 Stora Blå AB	556771-7102	Stockholm	134 592	100%	383	383
					947	946

Fastighets AB Stenvalvet
Org nr 556803-3111

Moderföretagets indirekt ägda bolag

Bolag	Org nr	Säte	Antal andelar	Andel i %
Stenvalvet 208 Åkersberga Smedby KB	969697-6233	Stockholm	1	0,1%
Stenvalvet 217 Bridal Komplementär AB	556880-7209	Stockholm	50 000	100%
Stenvalvet 219 Kävlinge AB	556706-9181	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 220 Bromma Beckomberga AB	556588-3054	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 221 Helsingborg AB	556688-7526	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 222 Kristianstad AB	556824-7562	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 223 Limhamn AB	556754-7152	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 224 Grycksbo Stallgården KB	969676-4415	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 225 Svärdsjö Borgården KB	969676-4423	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 227 Hedemora Vinstra KB	969676-4340	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 229 Leksand Sjukstugan KB	969676-4456	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 230 Orsa Fridhem KB	969676-4464	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 232 Gamla Uppsala AB	556506-6676	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 233 Sävja Sävja AB	556828-0357	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 237 Ystad Lågtrycket AB	556715-0239	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 238 Visby Visborg 1:18 AB	556901-4532	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 240 Väsby Vilunda AB	556928-0760	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 241 Visby Infanteristerna AB	556901-4540	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 242 Västerås Livian AB	556919-9531	Stockholm	50 000	100%
Stenvalvet 243 Växjö AB	556718-6886	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 244 Lönnbacken Fastigheter Kompl AB	559035-0699	Stockholm	500	100%
Stenvalvet 246 Vänersborg Poppel AB	559063-5719	Stockholm	500	100%
Stenvalvet 247 Mariestad Läns AB	559063-5693	Stockholm	500	100%
Stenvalvet 248 Falun Norslund KB	969695-4552	Stockholm	1	100%
Stenvalvet 250 Älvsjö AB	559007-1782	Stockholm	50 000	100%
Stenvalvet 251 Jönköping AB	559082-2499	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 253 Strängnäs Eldsund AB	556679-4839	Stockholm	10 000	100%
Stenvalvet 700 Kalmar Lärkan AB	556760-9523	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 701 Kalmar Valfisken AB	556760-9515	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 702 Mariestad Fiskgjusen AB	556761-4556	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 704 Skövde Mercurius AB	556760-9481	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 706 Trollhättan Älvkvamen AB	556734-6399	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 707 Vänersborg Palmen AB	556734-9260	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 709 Uddevalla Folkskolan AB	556734-5953	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 710 Vänersborg Sälgan AB	556734-9278	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 711 Trollhättan Jordsten AB	556760-9457	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 712 Falun Badhuset AB	556760-2551	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 713 Eskilstuna Vågbrytaren AB	556760-2668	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 714 Västerås Norma AB	556734-9286	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 715 Visby Mullvaden AB	556760-9531	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 716 Visby Geten AB	556760-9549	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 717 Eskilstuna Vapnet 1 AB	556758-3660	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 723 Landskrona G:a Rådstugan AB	556761-4770	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 724 Ystad Ystad AB	556735-0003	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 725 Ystad Tidlösa AB	556734-9294	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 726 Eskilstuna Vörten AB	556760-2635	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 727 Stockholm Västberga Gård AB	556760-9465	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 728 Falun Kardmakaren AB	556760-2536	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 729 Falun Kungsgården AB	556761-5389	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 730 Eskilstuna Vapnet 2 AB	556760-2643	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 731 Kungälv Notarieängen AB	556802-9192	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 732 Visby Tjädern AB	556878-4101	Stockholm	50 000	100%
Stenvalvet 733 Visby Visborg 1:16 AB	556900-2511	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 734 Täby Broby AB	556856-1780	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 735 Norrtälje AB	556961-5163	Stockholm	50 000	100%
Stenvalvet 740 Lilla Blå AB	556908-4550	Stockholm	50 000	100%
Stenvalvet 750 Mölndal Juristen AB	556761-9118	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 751 Göteborg Brämaregården AB	556761-9134	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 752 Lund Spettet AB	556761-9027	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 770 Blåljus AB	556758-3678	Stockholm	100 000	100%

Fastighets AB Stenvalvet

Org nr 556803-3111

Not 11**Långfr fordran hos koncernföretag****Moderföretaget**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 439	1 339
Tillkommande fordringar	360	100
Redovisat värde vid årets slut	1 799	1 439

Not 12**Finansiella instrument och finansiell riskhantering****Koncernen****Finansiell riskhantering**

Hantering av finansiella risker inom koncernen är reglerad i den av styrelsen antagna finanspolicy som utvärderas och uppdateras årligen. Finanspolicy är koncernövergripande och ska följas av samtliga enheter inom koncernen. Den övergripande målsättningen för finansverksamheten är att Fastighets AB Stenvalvets finansieringskostnad skall 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 finanspolicy är det inte tillåtet att överskrida en belåningsgrad om 65 % samt att all finansiering av fastighetsbeståndet ska ske på dotterbolagsnivå.

De primära riskerna koncernen är exponerad för är finansieringsrisk, ränterisk samt risk i prissättning på taxebundna kostnader. Då ca 80% av hyresintäkterna härrör från stat, kommun och landsting är motpartsrisken starkt begränsad.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk 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.

För att säkerställa att koncernen alltid kan upprätthålla sin kortsiktiga betalningsförmåga ska en likviditetsreserv alltid finnas tillgänglig. Hur stor likviditetsreserven minst ska vara finns reglerat i finanspolicy och baseras på bolagets löpande betalningsförpliktelser de närmaste 90 dagarna.

Med likviditetsreserv avses kassa som kan omsättas inom tre bankdagar samt eventuell outnyttjad kreditfacilitet. Denna likviditetsreserv skall vara placerad i bank. Den överskjutande delen av Stenvalvets likviditet är att betrakta som överskottslikviditet.

Likviditetsreserv

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Obundna bankmedel	335	127
Likviditetsreserv	335	127

2

Fastighets AB Stenvalvet
Org nr 556803-3111

Förfallostrukturen för koncernens räntebärande 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.

2017-12-31		Not	2018	2019	2020	2021	2022	2023 och senare	Summa
<i>Skulder till kreditinstitut och ägare</i>									
Banklån	17		603	765	1 715	–	742	1 280	5 105
Ägarlån	17							2 400	2 400
Räntebetalningar			269	264	251	238	236	1 813	3 071
<i>Räntederivat</i>									
Ränteswappar									
- Fordringar			-11	-11	-11	-11	-11	-50	-107
- Skulder			21	21	21	21	21	92	196
			881	1 039	1 976	247	987	5 535	10 665
<i>Ej räntebärande skulder</i>									
Leverantörsskulder			41	–	–	–	–	–	41
Övriga kortfr. skulder			10	–	–	–	–	–	10
			51	–	–	–	–	–	51
Totalt			932	1 039	1 976	247	987	5 535	10 716

2016-12-31		Not	2017	2018	2019	2020	2021	2022 och senare	Summa
<i>Skulder till kreditinstitut och ägare</i>									
Banklån	17		675	1 757	770	1 311	–	–	4 513
Ägarlån	17		–	–	–	–	–	2 040	2 040
Räntebetalningar			224	209	197	184	184	1 469	2 467
<i>Räntederivat</i>									
- Fordringar			-12	-12	-12	-12	-12	-39	-97
- Skulder			20	20	20	20	20	68	168
			907	1 974	975	1 503	192	3 538	9 091
<i>Ej räntebärande skulder</i>									
Leverantörsskulder			–	–	–	–	–	–	40
Övriga kortfr. skulder			–	–	–	–	–	–	6
			–	–	–	–	–	–	46
Totalt			907	1 974	975	1 503	192	3 538	9 137

Inom ramen för koncernens likviditets- och kapitalförsörjningsplanering upprättas löpande prognoser för kapitalbehov inför kommande förvärv och större projekt och likviditetsbehov för kommande 6 månader. Prognosen inkluderar samtliga in- och utflöden samt väsentliga investeringsbehov.

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter på koncernen, framför allt i form av ökande räntekostnader för lån och derivat. Förändringar i marknadsräntor påverkar dock även det verkliga värdet av koncernens utestående derivatinstrument.

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 fanns utestående ränteswappar med ett sammanlagt nominellt belopp uppgående till 1 866 (1 866) Mkr och ett redovisat värde om 0 (-10) Mkr. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 4,0 (4,6) år med hänsyn taget till effekt av räntederivat.

En momentan ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en årlig kostnadsökning om 14 (9) Mkr, givet balansdagens låneportfölj och med beaktande av utestående räntederivat.

Fastighets AB Stenvalvet
Org nr 556803-3111

Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk definieras som risken att motparter, både kommersiella och finansiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. Koncernens maximala exponering för kreditrisk uppgår till det redovisade värdet av fordringar.

Kommersiell kreditrisk

Befintliga hyresgäster utgörs till ca 80% av stat, kommun och landsting 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.

Aldersanalys, förfallna ej nedskrivna kund- och hyresfordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ej förfallna kund- och hyresfordringar	6	2
Förfallna 91 dagar och mer	–	1
Reservering befarade kundförluster	<u>-2</u>	<u>-1</u>
Summa kund- och hyresfordringar	4	2

Koncentration av kreditrisk, hyresfordringar

Riskkoncentrationen är begränsad givet hyresgästernas betalningsförmåga då dessa utgörs främst av stat, kommun och landsting.

Finansiell kredit- och motpartsrisk

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



Fastighets AB Stenvalvet
Org nr 556803-3111

Redovisat och verkligt värde för finansiella instrument

Koncernen

Moderbolaget

	Kund- och lånefordringar		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet		Kund- och lånefordringar		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde								
Ränteswappar	-	-	6	-	-	-	-	-
Finansiella tillgångar som inte värderas till verkligt värde								
Kundfordringar	4	2	-	-	-	-	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	9	-	-	2	1	-	-
Likvida medel	335	127	-	-	335	111	-	-
	349	138			337	112		
Summa finansiella tillgångar	349	138	6	-	337	112		
	Finansiella skulder ej värderade till verkligt värde		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder ej värderade till verkligt värde		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Finansiella skulder värderade till verkligt värde								
Ränteswappar	-	-	-6	-10	-	-	-	-5
Finansiella skulder som inte värderas till verkligt värde								
Långfristiga räntebärande skulder	-6 871	-5 849	-	-	-2 400	-2 040	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	-634	-704	-	-	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-41	-40	-	-	-6	-3	-	-
Upplupna kostnader	-57	-47	-	-	-63	-45	-	-
	-7 603	-6 640	-	-	-2 469	-2 088	-	-
Summa finansiella skulder	-7 603	-6 640	-6	-10	-2 469	-2 088	-	-5

2

Fastighets AB Stenvalvet

Org nr 556803-3111

Verkligt värde för finansiella instrument

De instrument som redovisas till verkligt värde i balansräkningen utgörs av ränteswappar. Dessa derivat är OTC-avtal som alltså inte handlas på en aktiv marknad. Verkligt värde har istället bestämts med en värderingsteknik som bygger på diskontering av framtida kassaflöden samt etablerade metoder för optionsvärdering där endast observerbar marknadsdata används. Dessa värderingar tillhör således nivå 2 i verkligt värde hierarkin.

Verkligt värde för skulder till kreditinstitut har beräknats uppgå till ett belopp som skiljer sig obetydligt från redovisat värde. Redovisat värde för skulder till kreditinstitut uppgick per den 31 december 2017 till 5 105 (4 513) Mkr. 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, vilket innebär att värderingen gjorts med indata som inte kan observeras på marknaden och som därför tillhör nivå 3 i verkligt värde hierarkin.

För övriga räntebärande tillgångar och skulder bedöms det redovisade värdet vara en god approximation och verkligt värde på grund av den korta löptiden, och uppgifter om verkligt värde lämnas därför inte. Samtliga derivat tillhör nivå 2 i den hierarki för värdering till verkligt värde som beskrivs i IFRS 13.

Värderingstekniker

Marknadsvärderingen utgörs av nuvärdet av samtliga kassaflöden i de olika instrumenten samt eventuella optionsvärden. Alla kassaflöden beräknas och diskonteras sedan med den för löptiden relevanta nollkupongräntan. Alla nuvärden summeras och sedan dras det nominella beloppet i instrumentet bort, resterande värde utgör marknadsvärdet. Stenvalvet tittar alltid på ett så kallat clean-price, dvs marknadsvärdet utan upplupna räntor.

Covenants

I koncernens kreditavtal finns följande avtalade åtaganden avseende koncernen:

Covenant	Avtalat värde	Redovisade värden	2017	2016	2015	2014	2013
Räntetäckningsgrad	1,4-1,5	ggr	6,2	5,5	5,5	3,3	2,4
Belåningsgrad	72,5 % - 75 %	%	51	53	57	58	63

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 covenantskrav 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 13 Uppskjuten skatt

Redovisade uppskiutna skattefordringar och uppskiutna skatteskulder

Förändringar av uppskiutna skattefordringar och skatteskulder, i såväl koncern som moderföretag, redovisas via resultaträkningen vilket framgår av not 8.

Avdragsgilla temporära skillnader och skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskiutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen uppgår till 0 (0), varav underskottsavdragen uppgår till 0 (0) i både koncern samt moderföretag. Underskottsavdragen har obegränsad nyttjandeperiod.

Förvaltningsfastigheter

Uppskjuten skatteskuld beräknad på hela skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde

Redovisad uppskiuten skatteskuld

Uppskjutna skatteskulder ej redovisade pga fastigheter förvärvats genom s.k. tillgångsförvärv

1 081	861
-526	-389
555	472

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyresutgifter	1	1
Förutbetalda försäkringspremier	1	1
Förutbetalda nyttjanderätter	1	–
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	2	2
Förutbetalda bankavgifter	5	5
Upplupna hyror och avgifter	–	9
Övrigt	1	–
	10	9
Moderföretaget		
Förutbetalda hyresutgifter	1	–
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	1	–
Övrigt	–	1
	2	1

Not 15 Övriga kortfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Koncernen		
Pågående jämningsmoms	3	4
Övriga fordringar	11	14
	14	18
Moderföretaget		
Övriga fordringar	4	2
	4	2

Fastighets AB Stenvalvet
Org nr 556803-3111

Not 16 Eget kapital

Moderföretaget

Antal aktier		Stamaktier	Preferensaktier
Antal aktier	2016-12-31	0	8 071 025
Antal aktier	2017-12-31	0	8 071 025

Aktiekapitalet består av ett enda aktieslag. Aktiens kvotvärde uppgår till 1 (1) kr per aktie.
Ingen utdelning har lämnats under året eller föregående år.

Förslag till disposition av företagets resultat

Till årsstämmans förfogande står följande belopp (kronor):

Överkursfond	195 665 477
Balanserat resultat	5 122 553
Årets resultat	-10 148 508
	190 639 522

Styrelsen föreslår följande

Balanseras i ny räkning	190 639 522
Summa	190 639 522

Upplysningar om kapital och kapitalstruktur

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.

Som en del av dessa mål ingår att bibehålla en god relation till kreditgivarna, att erhålla konkurrenskraftig ränta, att vara rimligt känsliga för förändringar i marknadsräntan och att ha utrymme att göra attraktiva förvärv.

Baserat på en avvägning mellan hög ägaravkastning, som gynnas av liten egetkapitalandel och behovet av finansiell stabilitet, som erhålls genom en stor egetkapitalandel, har mål för belåningsgraden i koncernen angetts i den för koncernen gällande finanspolicyn. Extern belåning (d.v.s. lån från icke-aktieägare) skall uppgå till maximalt sextiofem (65) procent beräknat på värdet av Koncernens totala investeringar. Anpassningen till detta mål utgör en del av den strategiska planeringen och nivån på belåningsgraden följs löpande upp i den interna rapportering till ledningsgruppen och styrelsen. Lånat kapital definieras som kapital lånat utanför ägarkretsen, d.v.s. exklusive ägarinlåning. Belåningsgraden beräknas genom att sätta koncernens totala fastighetsbestånds marknadsvärde i relation till lånat kapital. Belåningsgraden uppgår vid årets slut till en nivå om 51 % (53 %) vilket klart understiger den i finanspolicyn angivna nivån. Minskningen i belåningsgraden beror främst på att fastigheterna ökat i värde.

Koncernens långsiktiga målsättning är att inte lämna utdelning utöver den ägarinlåningsränta som betalas ut löpande till ägarna. Utöver det hittills tillskjutna kapitalet från ägarna har ägarna förbundit sig att vid framtida investeringar tillskjuta ytterligare 946 mkr via ägarinlåning.

2

Fastighets AB Stenvalvet
Org nr 556803-3111

Not 17 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Koncernen		
<i>Långfristiga</i>		
Skulder till kreditinstitut 1)	4 471	3 809
Övriga skulder 2)	2 400	2 040
	<u>6 871</u>	<u>5 849</u>
<i>Kortfristiga</i>		
Skulder till kreditinstitut	634	704
	<u>634</u>	<u>704</u>
	<u>7 505</u>	<u>6 553</u>

1) Av Skulder till kreditinstitut förfaller 1 280 Mkr (0) senare än fem år från balansdagen.

2) Av Övriga skulder avser 2 400 Mkr lån från aktieägare. 2 400 mkr (2 040) förfaller senare än fem år från balansdagen.

För information kring finansiella instrument och finansiell riskhantering se not 12.

Moderföretaget

<i>Långfristiga</i>		
Övriga skulder 1)	2 400	2 040
	<u>2 400</u>	<u>2 040</u>

1) Övriga skulder avser lån från aktieägare. 2 400 (2 040) mkr förfaller senare än fem år från balansdagen.

För information kring finansiella instrument och finansiell riskhantering se not 12.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Koncern		
Förutbetalda hyresintäkter	189	136
Upplupna driftskostnader	36	13
Upplupna personalkostnader	1	1
Upplupna räntekostnader	58	46
Övriga poster	4	11
	<u>288</u>	<u>207</u>
Moderföretag		
Upplupna personalkostnader	1	1
Upplupna räntekostnader	55	45
Övriga poster	7	7
	<u>63</u>	<u>53</u>

Not 19 Operationell leasing

	2017	2016
--	------	------

Leasingavtal där företaget är leasegivare

I not 19 beskrivs den kontrakterade hyra som förfaller till betalning under ett givet tidsintervall. Det årliga beloppet minskar i takt med att hyresavtalen löper ut. Not 3 beskriver hur mycket av den kontrakterade årliga hyran om 771 mkr som förfaller/omförhandlas per år.

Koncern

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal

Inom ett år	771	697
Mellan ett och fem år	2 044	1 871
Senare än fem år	1 838	1 720
	<u>4 653</u>	<u>4 288</u>

Den operationella leasing är hänförlig till bolagets huvudsakliga verksamhet som är hyresintäkter för uthyrning av förvaltningsfastigheter.

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Koncern

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal

Inom ett år	4	3
Mellan ett och fem år	12	8
Senare än fem år	2	3
	<u>18</u>	<u>14</u>

Fastighets AB Stenvalvet
Org nr 556803-3111

Not 20 Ställda säkerhet och eventalförpliktelser

Koncernen

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 195	4 683
Aktier i dotterbolag	3 430	2 773
	<u>8 625</u>	<u>7 456</u>
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	<u>8 625</u>	<u>7 456</u>
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

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

Moderföretaget

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Aktier i dotterbolag	563	439
Pantsatta reversfordringar	531	560
	<u>1 094</u>	<u>999</u>
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	<u>1 094</u>	<u>999</u>
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	5 105	3 303
Ansvar som bolagsman i handelsbolag	0	0
	<u>5 105</u>	<u>3 303</u>

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. Eventalförpliktelserna avser borgen för banklån i dotterbolag. I låneavtal finns åtaganden avseende räntetäckningsgrad och lånevolym i förhållande till verkligt värde på fastigheterna.

Not 21 Transaktioner med närstående

Moderbolag

Resultat från andelar i koncernbolag se not 10. Moderbolaget hyr kontor till marknadsmässiga villkor av dotterbolag. Av bolagets totala inköp och försäljningar mätt i kronor avser 1,94 procent av inköpen och 100 procent av nettoomsättningen andra företag inom koncernen. Ränta har erlagts till koncernbolag om 0 (0) mkr och erhållits från koncernbolag om 159 (133) mkr.

Moderbolagets ägare

Ett aktieägarlån finns på 2 400 (2 040) mkr för vilket ränta har erlagts till moderbolagets ägare, Alecta, Al Pensions, Kyrkans pensionskassa, Kåpan pensioner försäkringsförening, Stiftelsen för Strategisk Forskning, Rådastrand AB och Juras Vänner AB på ett belopp om 203 (175) mkr.

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.

Dotterbolag

Innehav framgår av not 10.

A

Fastighets AB Stenvalvet
Org nr 556803-3111

Not 22 **Upplysningar till kassaflödesanalys**

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen

Långfristiga räntebärande skulder

Kortfristig del av långfristig skuld

Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

2016-12-31	Kassaflöde	2017-12-31
5 849	1 022	6 871
704	-70	634
6 553	952	7 505

Moderbolag

Långfristiga räntebärande skulder

Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

2016-12-31	Kassaflöde	2017-12-31
2 040	360	2 400
2 040	360	2 400

Förvärv av dotterföretag

Förvaltningsfastigheter

Fordringar

Likvida medel

2017-12-31	2016-12-31
917	372
6	1
14	9
937	382

Skulder

Utbetald köpeskilling

Avgår likvida medel

Påverkan på likvida medel

-22	-10
915	372
-14	-9
901	363

Fastighets AB Stenvalvet
Org nr 556803-3111

Not 23 **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Under första kvartalet tillträder Stenvalvet fastigheter för ca 950 mkr och frånträder fastigheter för ca 240 mkr. Tillskottet i fastighetsportföljen sker i huvudsak via en bytesaffär med Hemsö.

Not 24 **Nyckeltalsdefinitioner**

Direktavkastning	Fastigheternas driftnetto/Fastigheternas verkliga värde
Soliditet	Totalt eget kapital /totala tillgångar
Realiserade värdeförändringar	Värdeförändringen på fastigheter och räntederivat som avyttrats respektive lösts under året
Orealiserade värdeförändringar	Värdeförändringen på fastigheter och räntederivat som alltjämt innehas vid årets slut
Vakansgrad	Vakanshyra/Totalt hyresvärde (Rabatter är ej inräknade i Vakanshyran)

Stockholm den 4 april 2018



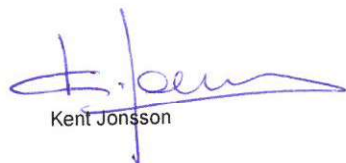
Gunnar Balsvik
Ordförande



Björn Franzon



Mats Guldbrand



Kent Jonsson



Christina Rogestam



Magnus Edlund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2018

KPMG AB



Björn Flink
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets AB Stenvalvet för år 2017.

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 2017 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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.

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 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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.

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 för år 2017 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 revisionssed 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 bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören 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 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.

Stockholm den 9 april 2018

KPMG AB



Björn Flink

Auktoriserad revisor