Bokslutskommuniké 2023

STENVALVET

Värden för välfärden

Q4

Oktober - december 2023

- Intäkterna uppgick till 267 mkr (247), en ökning med 8 %. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 12 %.
- Driftnettot uppgick till 169 mkr (158), en ökning med 7 %. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 13 %.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 96 mkr (55). Ökningen om 73 % förklaras av driftnettoökning och minskat finansnetto, bland annat till följd av återbetalda ägarlån.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -45 mkr (-96), varav -3 mkr (-1) avsåg realiserad värdeförändring. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -236 mkr (-21).
- Resultatet efter skatt uppgick till -157 mkr (-3).
- Under kvartalet investerades 47 mkr (62) i befintligt fastighetsbestånd.
- Fastighetsvärdet uppgick per 31 december till 15 935 mkr (16 538).

Januari - december 2023

- Intäkterna uppgick till 1 037 mkr (954), en ökning med 9 %. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 13 %.
- Driftnettot uppgick till 730 mkr (665), en ökning med 10 %. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 13 %.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 398 mkr (277). Ökningen om 44 % förklaras av driftnettoökning och minskat finansnetto, bland annat till följd av återbetalda ägarlån.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -662 mkr (397), varav 46 mkr (51) avsåg realiserad värdeförändring. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -283 mkr (427).
- Resultatet efter skatt uppgick till -440 mkr (1 060).
- Under året investerades 240 mkr (188) i befintligt fastighetsbestånd.
- Fastighetsvärdet uppgick per 31 december till 15 935 mkr (16 538).
- Styrelsen avser föreslår att årsstämman inte lämnar någon utdelning för 2023.

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- Den 13 december beslutades av styrelsen reviderade finansiella mål, riskbegränsningar och utdelningspolicy. Detta mot bakgrund av förändrade makroekonomiska förutsättningar och att Stenvalvet under 2023 har återbetalat samtliga ägarlån. Läs mer på sidan 10.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets utgång.

50,0 % belånings-grad

3,2 ggr räntetäcknings-grad

70,4 % överskotts-grad

93,8 % ekonomisk uthyrningsgrad

	okt-dec 2023	okt-dec 2022	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Finansiella nyckeltal				
Belåningsgrad, %	50,0	39,3	50,0	39,3
Driftnetto, mkr	169	158	730	665
Fastighetsvärde, mkr	15 935	16 538	15 935	16 538
Fastighetsvärde, kr/kvm	27 117	27 795	27 117	27 795
Förvaltningsresultat, mkr	96	55	398	277
Genomsnittlig ränta, %	2,4	2,2	2,4	2,2
Intäkter, mkr	267	247	1 037	954
Kapitalbindning, år	2,8	2,8	2,8	2,8
Resultat efter skatt, mkr	-157	-3	-440	1 060
Räntebärande extern skuld, mkr	9 182	6 936	9 182	6 936
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	4,9	3,2	4,9
Räntebindning, år	2,3	3,3	2,3	3,3
Soliditet, %	38,0	38,9	38,0	38,9
Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar, % *	-3,7	14,6	-3,7	14,6
Tillväxt i förvaltningsresultat, % **	-0,9	-20,9	-2,0	-5,5
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Antal fastigheter, st	108	108	108	108
Direktavkastning, %	4,7	4,0	4,7	4,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,8	94,5	93,8	94,8
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,4	5,3	5,4	5,3
Uthyrningsbar area, tkvm	588	595	588	595
Överskottsgrad, %	63,2	64,0	70,4	69,8

* Tidigare finansiellt mål ”Tillväxt i eget kapital och ägarlån” uppgick för 2023 till -14,4 % (12,2). Se beräkning sid 24.
** Avser tillväxt i förvaltningsresultatet exklusive effekt av räntekostnader på ägarlån . Inklusive räntekostnader på ägarlån uppgick tillväxten i förvaltningsresultatet till 43,7 % (7,2).

Definitioner och nyckeltalsberäkningar framgår av sidorna 21-24.

Detta är Stenvalvet

Stenvalvet är ett av de ledande bolagen i Sverige inom segmentet samhällsfastigheter. Totalt äger, förvaltar och utvecklar vi ett hundratal fastigheter från Umeå i norr till Ystad i söder. Vi skapar värde, vi agerar proaktivt och vi är långsiktiga i vårt arbete och i relationerna till alla våra intressenter.

Stenvalvets ägare, Kyrkans pension (69 %) och Stiftelsen för Strategisk Forskning (31 %), är svenska institutioner med ett långsiktigt ägarperspektiv och med höga krav på en trygg och säker avkastning. Vårt fokus är förvaltning och utveckling av samhällsfastigheter och det har vi gjort sedan år 2010. Det innebär att vi är med och utvecklar det svenska välfärdssamhället. Vår ambition är att vara en långsiktig och proaktiv samarbetspartner till våra hyresgäster. Vårt arbete bidrar till miljömässig, social och ekonomisk hållbar utveckling. Vi är ett fastighetsbolag, men vår vision - den vassaste värden för välfärden - sträcker sig långt utanför tomtgränsen.

Med våra hyresgäster i fokus tar vi hand om allt från utveckling i form av nybyggnad och ombyggnad till löpande drift och förvaltning av samhällsfastigheter. Vi arbetar i huvudsak med offentliga och privata hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet inom utbildning, vård och omsorg, rättsväsende samt myndighetsutövning. Vi är specialister på samhällsfastigheter och har egen förvaltning och projektutveckling. Stenvalvet har obligationer noterade på Nasdaq Stockholm.

Vision
Vassaste värden för välfärden.

Affärsidé
Att äga, aktivt förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Sverige.

Definition
Samhällsfastighet är en fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice.

Kyrkans pension

Stiftelsen för Strategisk Forskning

15,9 mdr
marknadsvärde

108 st
fastigheter

588 tkvm
uthyrningsbar area

Våra styrkor
Vår verksamhet präglas av låg risk och långsiktig stabil avkastning genom:

- Långa hyresavtal
- Låga vakanser
- Finansiellt stabila hyresgäster
- Specialanpassade lokaler med låg rörlighet
- Stora framtida behov
- Låg konjunkturkänslighet

Våra affärsområden*

Utbildning | Vård och omsorg | Rättsväsende | Kontor

* Fördelning utifrån fastighetsvärde

VD-ord

Stenvalvet summerar året med en driftnettoökning om 10 % - ett styrkebesked i osäkra tider. Ökningen är driven genom nya och omförhandlade hyresavtal kombinerat med KPI-indexering. Segmentet samhällsfastigheter, som kännetecknas av långa hyresavtal, stabila kassaflöden och hyresgäster, har återigen visat prov på uthållighet i kraft av fortsatt god efterfrågan på verksamhetslokaler.

Under året har vi sett en fortsatt stor efterfrågan på lokaler och det är glädjande att både nya och befintliga hyresgäster har kunnat växa inom vårt fastighetsbestånd. Vi har färdigställt två nya ombyggnationer av grundskolor, en till Örebro kommun som tecknade ett tioårigt avtal om 2 000 kvm och en till Eskilstuna kommun som tecknat ett 10-årigt avtal om 4 000 kvm. Utöver det har vi tecknat avtal med Skatteverket om en ny förhyrning i Västerås på ett 6-årigt avtal om 4 000 kvm samt med Jönköpings kommun om ett 8-årigt avtal för Socialförvaltningen. Därtill har vi gjort ett flertal förlängningar av hyresavtal, bl a Sveriges Radio i Visby och Raoul Wallenbergskolan, Kronofogdemyndigheten och Skatteverket i Skövde. Totalt har vi haft en positiv nettouthyrning.

> **”Fortsätt god efterfrågan inom segmentet samhällsfastigheter.”**

Transaktionsmarknaden har varit avvaktande på grund av de nya omvärldsförutsättningarna med hög inflation och högre räntenivåer. Vårt fokus har under året varit på den befintliga portföljen men det är glädjande att kunna berätta att vi förvärvat en projektfastighet i Uppsala där vi har långtgående dialoger med en potentiell kund. Vi har också gjort ett mindre tilläggsförvärv i Umeå som även det möjliggör projektutveckling. Under sensommaren frånträdde vi två fastigheter i Eskilstuna som påverkade året positivt med en realiserad vinst om 46 mkr.

Våra gemensamma värderingar leder oss rätt

Ett viktigt arbete under året har varit att se över våra värdeord, vilket varit ett naturligt nästa led i implementeringen av den nya varumärkesplattformen som vi arbetade fram under 2022. Alla medarbetare har varit involverade med stort engagemang. Våra nya värdeord är värdeskapande, proaktiva och långsiktiga, värden som är vägledande i vårt dagliga arbete och utvecklar oss i våra roller.

Vårt bidrag till hållbar utveckling

Vår ambition är att minimera miljöpåverkan samtidigt som vi maximerar goda sociala förhållanden, bolagsstyrning och lönsamhet. Vårt ledningssystem har reviderats under året och lägger en bra grund för ett ännu tydligare och mer processorienterat arbetssätt som kommer att bidra till en stark och sund kultur.

Arbetet med energieffektivisering fortsätter och ger resultat. Digital övervakning och realtidsstyrning på distans hjälper oss att optimera värme, ventilation och kyla i fastigheterna. Vi minskade vår energiförbrukning i linje med våra mål, för el med 26 % och uppvärmning med 15 % jämfört med basåret 2018. Vi har även fortsatt arbetet med att certifiera fastigheter och överträffat vårt mål för året. Vi certifierade fem fastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift och en fastighet enligt kraven för Miljöbyggnad nivå Silver. Under året har vi också påbörjat arbetet med klimatanpassningsanalys av hela beståndet och har hittills analyserat 10 % av våra fastigheter, vilket omfattade 30 % av vår uthyrningsbara area. Förbättringspunkter som har identifierats inkluderas i vår underhållsplan. För att ytterligare tydliggöra vår riktning framåt i hållbarhetsarbetet har vår styrelse antagit uppdaterade klimatmål där vi ska vara klimatneutrala till år 2030 i vår

egen verksamhet, dvs scope 1 och 2 och klimatneutrala i hela värdekedjan inklusive scope 3 till år 2045.

Ökat förvaltningsresultat

Stenvalvet står starkt finansiellt och levererar resultat. Den årliga tillväxten av förvaltningsresultat uppgick till 44 %, vilket framförallt har drivits av nya- och omförhandlade avtal, KPI-indexering samt förändrad kapitalisering under årets andra kvartal. Stenvalvets fastighetsvärde har, likt många andra i branschen påverkats negativt av marknadens förändrade avkastningskrav. Samtidigt har vårt fastighetsvärde påverkats positivt genom driftnettoförbättringar, investeringar och förvärv. Belåningsgraden uppgick till 50 % och är, likväl som vår räntetäckningsgrad på 3,2 ggr, inom bolagets finansiella riskbegränsningar.

Goda framtidsutsikter

Vår vision är att vara den vassaste värden för välfärden. För att fortsätta vårt arbete i den riktningen har styrelsen under året förtydligat vårt övergripande långsiktiga mål med tydliga prioriteringar inom lönsamhet och tillväxt, kunder och styrning, medarbetare och samhälle samt miljö och klimat. Vårt fokus framåt ligger på att leverera 10 % tillväxt i eget kapital till våra ägare samt maximera bidraget till våra kunders och samhällets hållbara utveckling.

I en värld av oro behövs stabilitet och långsiktighet. Med starka och trygga institutionella ägare, som har långsiktigt perspektiv, har Stenvalvet möjlighet att göra skillnad i samhällsbygget. Att stå starkt och arbeta nära våra kunder och tillsammans utveckla välfärdssamhället är viktigare nu är någonsin och jag känner mig stolt över vårt bidrag till välfärdssamhället när jag summerar året. Jag skulle vilja rikta ett stort tack till våra fantastiska medarbetare som varje dag proaktivt och med ett långsiktigt perspektiv arbetar för att skapa värde till alla våra intressenter.

Maria Lidström, VD

Utveckling av resultat och balansräkning

Resultatposter avser helårsperioden januari till december 2023 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid årets utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år.

Intäkter

Intäkterna uppgick till 1 037 mkr (954), varav hyresintäkterna uppgick till 968 mkr (912). Intäkterna har ökat med 83 mkr, motsvarande 9 %. Ökningen är främst hänförlig till KPI-indexering samt nya och omförhandlade avtal. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 108 mkr, motsvarande 12 %.

Hyresvärdet för året uppgick till 1 106 mkr (1 006). Den ekonomiska vakansen, bestående av vakanser och hyresrabatter, uppgick till 69 mkr (52). Den ekonomiska uthyrningsgraden vid årets utgång uppgick till 94 % (95).

Stenvalvets genomsnittliga kontraktslängd uppgick till 5,4 år (5,3) vid årets utgång. Genomsnittlig kontraktslängd för samhällsfastigheter uppgick till 6,7 år (6,4). Samhällsfastigheter definieras på sidan 21.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 307 mkr (288). Det är en ökning med 19 mkr, motsvarande 6 %, främst förklarad genom högre media- och underhållskostnader. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 27 mkr, motsvarande 10 %.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 730 mkr (665), en ökning med 65 mkr, motsvarande 10 %. Ökningen är främst hänförlig till KPI-indexering samt nya och omförhandlade avtal. Överskottsgraden uppgick till 70 % (70). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 13 % till 713 mkr (633). Överskottsgraden i jämförbart bestånd uppgick till 71 % (70).

Fastighetsportföljens direktavkastning uppgick till 4,7 % (4,0), till följd av högre driftnetto och lägre fastighetsvärde.

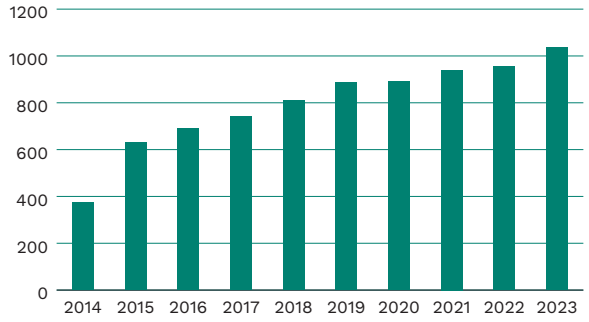
4,7 %
direktavkastning

Jämförbart bestånd

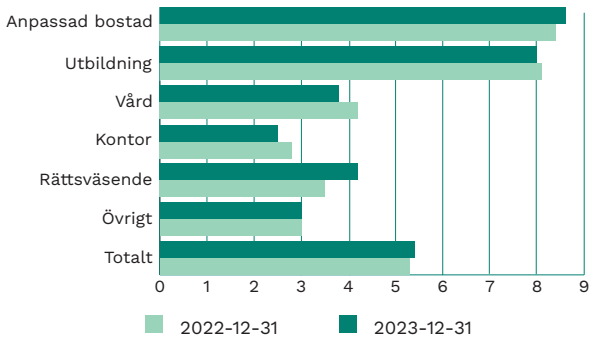
	31 dec 2023	31 dec 2022	Förändring, %
Antal fastigheter, st	93	95	-2,1
Fastighetsvärde, mkr	15 328	16 135	-5,0
Direktavkastning, %	4,7	4,0	0,7

Mkr	jan-dec 2023	jan-dec 2022	Förändring, %
Hyresintäkter	914	825	10,8
Övriga intäkter	95	76	25,1
Driftkostnader	-129	-119	8,3
Underhållskostnader	-57	-50	13,1
Fastighetsadministration	-43	-39	11,1
Övriga kostnader	-66	-60	10,7
Driftnetto	**713**	**632**	**12,8**

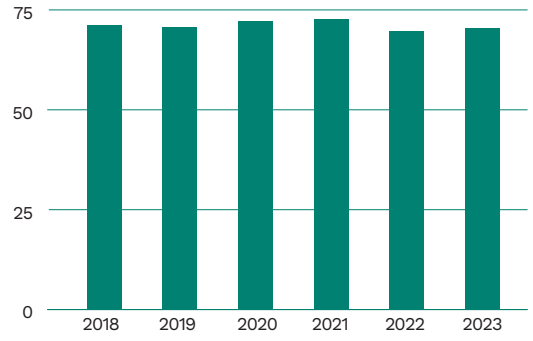
Intäkter, mkr



Genomsnittlig kontraktslängd, år per segment



Överskottsgrad, %



Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 59 mkr (58). I centrala administrationskostnader ingick årets avskrivningar på inventarier och nyttjanderättstillgångar till ett belopp om 6,4 mkr (6,4).

Finansiella poster

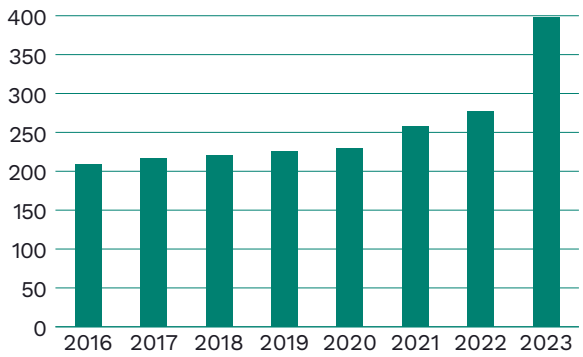
Finansiella intäkter och kostnader redovisades till ett netto om -273 mkr (-330), en minskning med 57 mkr. Nettot består av ränteintäkter om 21 mkr (2), räntekostnader på ägarlån -78 mkr (-209) och övriga finansiella kostnader -216 mkr (-124). I den sistnämnda posten ingår nettoredovisade ränteintäkter från räntederivat om 189 mkr. Nettominskningen om 57 mkr förklaras delvis av lägre räntekostnader om 131 mkr hänförligt till en lägre skuldsättning till bolagets ägare. En delamortering om 1 000 mkr av ägarlånet gjordes under år 2022 och i slutet av juni 2023 slutreglerades ägarlånet om 1 845 mkr i sin helhet. Ägarlånet amorterades då med 1 600 mkr och resterande del av ägarlånet om 245 mkr samt upplupen ränta konverterades till eget kapital i form av ett aktieägartillskott. Vid utgången av året uppgick därmed ägarlånet till 0 mkr (1 845). Samtidigt har finansiella kostnader påverkats negativt genom högre marknadsräntor och marginaler på nyupplåning i jämförelse med föregående år. Aktiverade räntekostnader i pågående projekt uppgick till 2,5 mkr (0) och minskade därmed finansiella kostnader med motsvarande belopp.

Räntekostnader för tomträtter hänförligt till leasingavtal ingår i finansiella kostnader och uppgick under året till 2,3 mkr (2,2).

Den räntebärande skulden till externa långivare uppgick vid årets utgång till 9 182 mkr (6 936), en ökning som främst förklaras genom ökad upplåning i samband med amortering av ägarlån. Under årets fjärde kvartal upptog Stenvalvet ett banklån om 450 mkr, varav 90 mkr klassificerades som grönt lån. Syftet med banklånet var refinansiering av obligationsförfall under första kvartalet 2024.

Räntebindningen uppgick till 2,3 år (3,3). Under kvartalet har tre ränteswappar tecknats till ett nominellt värde om 1 500 mkr. Genomsnittsräntan uppgick till 2,4 % (2,2) inklusive effekter av räntederivat och kreditfaciliteter. Vid årets utgång uppgick räntetäckningsgraden till 3,2 ggr (4,9). Mer information om Stenvalvets finansiering framgår på sidorna 10-11.

Förvaltningsresultat, mkr



Fastighetsvärde 31 december 2023

	Mkr	Exit yield %
Utgående balans 31 dec 2022	**16 538**	**4,74**
Förvärv	30	
Avyttringar inkl omkostnader	-262	
Realiserad värdeförändring	49	
Investeringar	193	
Orealiserad värdeförändring	-666	
Utgående balans 30 sep 2023	**15 882**	**4,93**
Förvärv	45	
Avyttringar inkl omkostnader	3	
Realiserad värdeförändring	-3	
Investeringar	47	
Aktiverad ränta	3	
Orealiserad värdeförändring	-42	
Utgående balans 31 dec 2023	**15 935**	**5,17**

Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 398 mkr (277), en ökning med 121 mkr motsvarande 44 %. Ett förbättrat driftnetto om 65 mkr och ett minskat finansnetto om 57 mkr, bland annat till följd av återbetalda ägarlån, förklarar det ökade förvaltningsresultatet.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Årets totala värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till -662 mkr (397), vilket motsvarar en värdeförändring, i relation till årets ingående fastighetsvärde, om -4,0 % (2,2). Värdeförändringen bestod till största del av oreliaserade värdeförändringar om -708 mkr (346). Dessa har drivits dels av marknadens förändrade avkastningskrav om -1 380 mkr och dels av driftnettoförändringar om 672 mkr. Årets realiserade värdeförändring om 46 mkr (51) är en effekt av försäljningen av Vapnet 1 och Vapnet 2 som frånträddes under årets tredje kvartal. Förändringen av fastighetsvärdet har också påverkats av förvärv om 75 mkr, avyttringar om 259 mkr, investeringar om 240 mkr, samt aktiverad ränta i pågående projekt om 2,5 mkr (0).

Fastighetsvärdering

Stenvalvet redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Marknadsvärdet för respektive fastighet fastställs av Stenvalvet med hjälp av oberoende extern auktoriserad fastighetsvärderare. Vid hel- och halvårsskiftet externvärderas samtliga fastigheter genom Novier. Övriga två kvartal sker interna värderingar, med marknadsdata från

Novier i kombination med att ett urval av fastigheterna externvärderas. Per den 31 december 2023 externvärderades samtliga fastigheter genom Novier. Fastighetsvärdet fastställdes vid utgången av året till 15 935 mkr (16 538).

Det vägda direktavkastningskravet (exit yield) som tillämpats i värderingen av Stenvalvets fastighetsportfölj uppgick till 5,17 % (4,74). Det är en ökning med 43 räntepunkter jämfört med föreägende årsskifte. Direktavkastningen på årets driftnetto uppgick till 4,7 % (4,0).

Investeringar

Bolagets investeringar avser i huvudsak hyresgästanpassningar och underhåll av befintliga fastigheter. Investeringarna sker oftast i samband med nyuthyrning eller omförhandling av avtal för att anpassa lokaler till dagens standard eller till kundens specifika önskemål. Stenvalvet kan på så vis öka sina hyresintäkter och marknadsvärden på fastigheterna. Under året har bolaget investerat 243 mkr (188) inklusive aktiverad ränta i pågående projekt om 2,5 mkr (0).

Värdeförändring räntederivat

Värdeförändring på räntederivat uppgick till -283 mkr (427). Stenvalvet använder ränteswappar som finansiellt derivatinstrument. Det förändrade räntelläget med lägre långräntor minskar värdet på räntederivaten, samtidigt som värdet minskar i takt med löptiden.

Skatt

Årets redovisade skatt uppgick till 107 mkr (-41) varav aktuell skatt utgjorde -66 mkr (-42) och uppskjuten skatt utgjorde 173 mkr (1). Uppskjuten skatt utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skattefordran har nettoredovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen. Uppskjuten skatteskuld uppgick vid årets utgång till 1 246 mkr (1 419).

Resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till -440 mkr (1 060). Det är en minskning som främst förklaras av negativa värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och räntederivat.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 348 mkr (240). Ökningen är främst hänförlig till ett ökat förvaltningsresultat, drivet av ett ökat driftnetto och minskade räntekostnader till följd av slutreglering av ägarlån. Poster som inte ingår i kassaflödet är framförallt värdeförändring i derivat och förvaltningsfastigheter. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 336 mkr (187). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -206 mkr (1 702) samtidigt som upplåning och amortering påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 640 mkr (-2 194). Under året har det totala kassaflödet uppgått till 770 mkr (-305) och likvida medel vid utgången av året uppgick till 1 214 mkr (444).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att äga och förvalta aktier i dotterbolag samt tillhandahålla förvaltning till koncernens dotterbolag. Moderbolagets nettoomsättning för året uppgick till 48 mkr (43) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 688 mkr (608). Balansomslutningen uppgick till 12 103 mkr (10 409) vid årets utgång. En ökad balansomslutning förklaras av att moderbolagets interna fordringar har ökat gentemot dotterbolagen, som ett led i att uppnå en effektiv koncernintern lånestruktur. Detta är drivet av koncernens förändrade kapitalstruktur i samband med slutreglering av ägarlån som genomfördes under årets andra kvartal.

Segmentsinformation

	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment		Kontrakterad	Ekonomisk
	Intäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter		årshyra	uthyrningsgrad, %
Mkr	**jan-dec 2023**	**jan-dec 2022**	**jan-dec 2023**	**jan-dec 2022**	**dec-23**	**dec-22**		
Anpassad bostad	188	180	145	140	3 891	4 029	184	98
Kontor	306	275	201	177	3 857	4 131	276	90
Rättsväsende	209	188	144	132	2 609	2 751	185	95
Utbildning	269	251	199	180	4 772	4 780	278	96
Vård	57	53	35	32	690	724	55	93
Övrigt	8	7	5	4	115	123	7	96
Totalt	**1 037**	**954**	**730**	**665**	**15 935**	**16 538**	**984**	**94**

Identifiering av segment görs baserat på intern rapportering. VD använder främst driftnettot per segment för resultatanalys.
Administrativa kostnader, finansiella intäkter och finansiella kostnader samt inkomstskatt hanteras på koncernnivå.

Fastighetsbestånd

Stenvalvets 108 fastigheter finns i ett 40-tal kommuner med fokus på regionstäder i Sverige. Bolaget strävar efter en balanserad riskspridning vad gäller geografi, hyresgäster och hyresintäkternas förfallostruktur i olika delsegment. Ytan på beståndet uppgår till ca 588 tkvm.

Fastighetsbeståndet hyrs till 92 % ut till offentliga hyresgäster eller privata aktörer som bedriver skattefinansierad verksamhet inom utbildning, vård och omsorg, rättsväsende samt myndighetsutövning. De offentliga hyresgästerna utgör 67 % av de totala hyresintäkterna, övrig skattefinansierad verksamhet i privat regi utgör 25 %. Dessa hyresgäster är i huvudsak hyresgäster med hög betalningsförmåga vilket ger en låg risk för framtida hyresförluster. De hyresavtal som bolaget har är långa och bolagets genomsnittliga kontraktslängd uppgick till 5,4 år (5,3) vid årets utgång.

92 %
andel hyresgäster med skattefinansierad verksamhet

Genomsnittlig kontraktslängd för samhällsfastigheter uppgick till 6,7 år (6,4). Samhällsfastigheter definieras på sidan 21.

Koncernens fastighetsbestånd fördelas i sex segment utifrån respektive fastighetsändamål: anpassad bostad, kontor, rättsväsende, utbildning, vård samt övriga verksamheter.

Hyresgäster

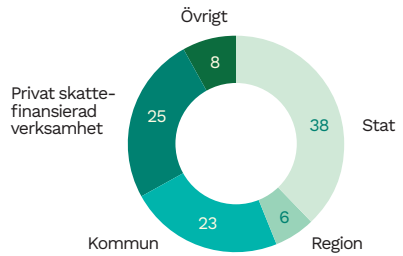
Stenvalvets hyresavtal är till största delen KPI-indexerade för att säkerställa att bolagets driftnetto över tid skyddas från inflationen. Bolaget strävar efter en balanserad hyresgästmix och bolagets största hyresgäster är Polismyndigheten, Internationella Engelska Skolan i Sverige AB samt Sveriges Domstolar. Hyresgästernas avtal är spridda över tid för att säkerställa en bra riskspridning av hyresavtalens förfallostruktur. Vid årets utgång uppgick, exklusive KPI indexering för nästkommande år, hyresvärdet till 1 044 mkr och den kontrakterade årshyran till 984 mkr motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad på 94 %.

Stenvalvets tio största hyresgäster

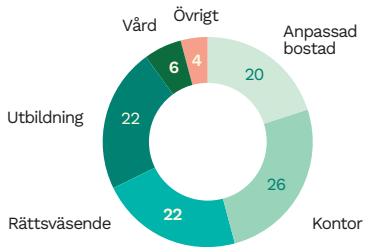
Hyresgäst	Hyresgäst kategori	Årshyra mkr*	Hyresvärde %**
Polismyndigheten	Stat	122	12
Internationella Engelska Skolan i Sverige AB	Friskolor	71	7
Sveriges Domstolar	Stat	64	6
Örebro kommun	Kommun	51	5
Attendo Sverige AB	Privat vårdgivare	45	4
Kriminalvården	Stat	43	4
Skatteverket	Stat	38	4
Region Skåne	Region	37	4
Umeå kommun	Kommun	31	3
Försäkringskassan	Stat	26	2
Summa		**529**	**51**

*Kontrakterad årshyra, mkr inkl tillägg. **Andel av hyresvärde, %.

Hyresvärde per hyresgästtyp*, %

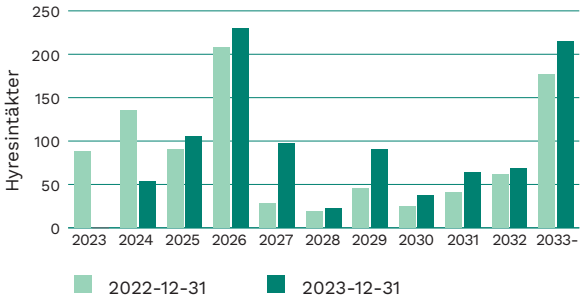


Hyresintäkt per segment*, %

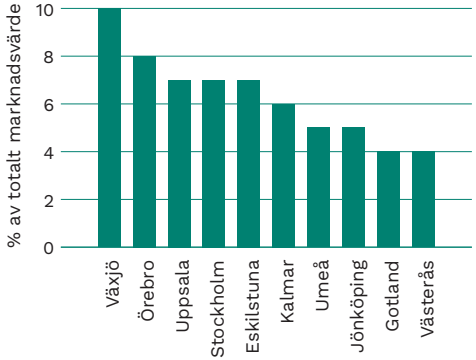


* Beräknat på kontraktsnivå

Hyresavtalens förfallostruktur, mkr



Innehav fördelat per kommun, 10 största



Finansiering

Stenvalvet eftersträvar en låg finansiell risk med en belåningsgrad som varaktigt ska understiga 50 %. Bolaget ska över tid optimera finansnettot utifrån de riskmandat och ramar som framgår av bolagets finanspolicy.

Räntebärande skulder

Vid utgången av året uppgick koncernens externa lånevolym till 9 182 mkr (6 936). Räntebärande nettoskuld vid årets utgång uppgick till 7 968 mkr (6 492), vilket motsvarar en belåningsgrad om 50,0 % (39,3). Den högre belåningsgraden förklaras av att Stenvalvet under juni månad förändrade kapitaliseringen i bolaget genom slutreglering av ägarlån samt negativa orealiserade värdeförändringar. Vid utgången av året uppgick ägarlånet till 0 mkr (1 845). Under fjärde kvartalet upptog Stenvalvet ett banklån om 450 mkr varav 90 mkr klassificeras som grönt lån. Syftet med banklånet var refinansiering av obligationsförfall under första kvartalet 2024.

Finansieringskällor, mkr	31 dec 2023	31 dec 2022
Säkerställd skuld till kreditinstitut	5 294	2 568
Företagscertifikat	100	680
Obligationer	3 788	3 688
Summa	**9 182**	**6 936**
Varav obligationsförfall 0-1 år	1 390	1 400

Vid årets utgång uppgick likvida medel till 1 214 mkr (444). Koncernen har säkerställda outnyttjade back-up faciliteter om 1 450 mkr (1 478). De revolverande kreditfaciliteterna har en löptid längre än 12 månader. Tillgänglig likviditet inklusive kreditfaciliteter överstiger därmed samtliga låne- och obligationsförfall för kommande 12 månader.

Räntebindning och räntederivat

För att anpassa bolagets ränterisk används ränteswappar. Bolaget har ränteswappar om 8 116 mkr (4 616). Under fjärde kvartalet har ränteswappar tecknats till ett nominellt värde om 1 500 mkr. Alla ränteswappar avser byte av rörlig ränta till fast ränta. Vid årets utgång uppgick ränteswapparnas marknadsvärde till 396 mkr (486) inklusive upplupen ränteintäkt. Ränteswapparnas räntekuponger redovisas som räntekostnader och förändringar i verkligt värde redovisas som orealiserade värdeförändringar.

Den externa lånevolymen löper vid utgången av året till en genomsnittlig ränta om 2,4 % (2,2) inklusive effekter av räntederivat. En ökad genomsnittlig ränta förklaras av högre marginaler på nyupplåning och av högre marknadsräntor.

Återstående räntebindning inräknat effekt av ränteswappavtal är per den 31 december i genomsnitt 2,3 år (3,3) och återstående kapitalbindning uppgår till 2,8 år (2,8). Andel säkerställd skuld i förhållande till fastighetsvärde uppgick till 33,2 % (15,5). Vid årets utgång var 92,1 % (75,8) av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och obligationer med fast ränta.

Mål, riskbegränsningar och utdelningspolicy

Stenvalvet eftersträvar låg finansiell risk. I december beslutade styrelsen en revidering av bolagets finansiella mål, riskbegränsningar och utdelningspolicy. Riskbegränsningar gäller enligt följande:

- belåningsgraden för koncernen ska varaktigt understiga 50 % och
- räntetäckningsgraden för koncernen ska varaktigt överstiga 2,5 ggr.

Finansiella mål gäller enligt följande:

- årlig tillväxt i eget kapital över tid om minst 10 % inklusive värdeöverföringar och
- årlig tillväxt i förvaltningsresultatet över tid om minst 10 %.

Räntebärande externa skulder i balansräkningen, mkr	31 dec 2023	31 dec 2022
Koncern		
Långfristiga räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	5 268	2 555
Obligationslån	2 398	2 288
Summa	**7 666**	**4 843**
Kortfristiga räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	26	13
Obligationslån	1 390	1 400
Företagscertifikat	100	680
Summa	**1 516**	**2 093**
Totalsumma	**9 182**	**6 936**
Moderbolaget		
Långfristiga räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	3 487	790
Obligationslån	2 398	2 288
Summa	**5 885**	**3 078**
Kortfristiga räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	21	8
Obligationslån	1 390	1 400
Företagscertifikat	100	680
Summa	**1 511**	**2 088**
Totalsumma	**7 396**	**5 166**

Stenvalvets utdelningspolicy innebär att en årlig värdeöverföring till aktieägarna ska uppgå till maximalt 40 % av föregående års förvaltningsresultat.

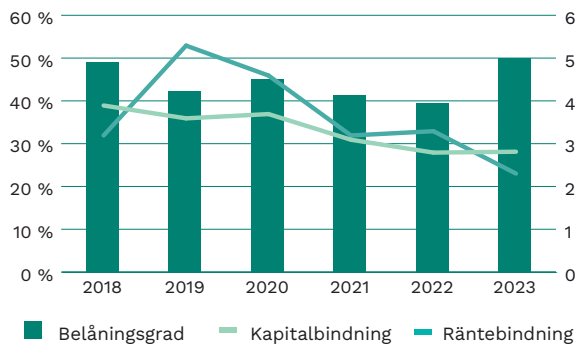
Stenvalvets rating

Stenvalvet har det långsiktiga kreditbetyget BBB med stabila utsikter och det kortsiktiga kreditbetyget N3 från Nordic Credit Rating.

Mer hållbar finansiering

Stenvalvets långsiktiga mål är att majoriteten av bolagets finansiering ska klassificeras som grön. Grön finansiering avser grön obligation kopplat till ett grönt finansieringsramverk som har tilldelats det övergripande betyget Medium Green av CICERO Shades of Green samt lån som klassificeras som grönt enligt respektive långivares kriterier. Under kvartalet upptogs ett grönt banklån om 90 mkr. Vid utgången av året uppgick grön finansiering till 1 056 mkr (268) varav 768 mkr (268) avsåg gröna obligationer och 288 mkr (0) avsåg gröna lån.

Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och år



Räntederivat

	Rörlig ränta, %	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2024	4,1	0,1	3 750	76
2025	4,0	0,0	500	21
2026	4,0	0,4	1 416	82
2027	4,1	0,1	500	45
2028	4,1	0,2	500	50
2029	4,1	0,9	500	42
2030	0,0	0,0	0	0
2031	4,1	1,0	450	44
2032	4,0	1,4	500	36
Totalt			**8 116**	**396**

Kreditförfallostruktur, 31 december 2023*

Period, år	Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1	1 490	4,2	16,2
1-2	1 004	6,2	10,9
2-3	3 036	5,8	33,1
3-4	1 240	5,7	13,5
4-5	1 123	7,0	12,2
5-6	1 289	5,8	14,0
> 6	0	0,0	0,0
Summa	**9 182**	**5,7**	**100,0**

Ränteförfallostruktur, 31 december 2023**

Period, år	Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1	4 816	4,1	52,4
1-2	500	0,0	5,4
2-3	1 416	0,4	15,4
3-4	500	0,1	5,4
4-5	500	0,2	5,4
5-6	500	0,9	5,4
> 6	950	1,2	10,3
Summa	**9 182**	**2,4**	**100,0**

* Exkl amorteringar, kreditfacilitet och derivat. **Exkl kreditfacilitet

3,2 ggr
räntetäckningsgrad

50,0 %
belåningsgrad

Vårt bidrag till hållbar utveckling

Stenvalvets långsiktiga mål är att över tid ha minst 10 % årlig tillväxt i eget kapital till våra ägare och maximera bidraget till våra kunder och samhällets hållbara utveckling.

Miljö

Stenvalvets verksamhet påverkar miljö och klimat främst genom energianvändning samt användning av byggmaterial. Kundkrav gällande hållbarhetsarbete, kriterier för grön finansiering, och ändrade lagkrav kan innebära en risk för ökade kostnader och minskade hyresintäkter. Fysiska klimatrisker kan medföra ökade kostnader för omställning och påverka fastigheternas värde. I den dagliga förvaltningen är energieffektivisering i fokus.

Under året har sex byggnader certifierats; fem enligt Miljöbyggnad iDrift Silver och en enligt Miljöbyggnad Silver. Årets mål om fem byggnader uppnåddes därmed. Energianvändningen för uppvärmning har under helåret minskat med 15 % jämfört med samma period 2018, vilket är i linje med målet för 2023. Motsvarande siffror för elanvändning är en minskning med 26 %, väl i linje med målet för 2023 om en minskning med 23 %. Under kvartalet har en analys av 12 fastigheters fysiska klimatrisker genomförts utifrån två klimatscenarier och två tidshorisonter. Under året har även utsläpp från årets hyresgästanpassningar och avfall inklusive transporter beräknats.

Sociala och personalrelaterade förhållanden

Utvalda interna och externa intressenter har engagerats i framtagandet av ny affärsplan 2024-2026. Under året har ett reviderat ledningssystem lanserats, 17 policyer godkänts av styrelsen och nya befattningsbeskrivningar beslutats. Riktlinjen mot kränkande särbehandling och trakasserier uppdaterades, en fördjupad utbildning kring kränkande särbehandling genomfördes och tre skyddsronder genomfördes på kontoren.

Respekt för mänskliga rättigheter

Under året har både den interna uppförandekoden och uppförandekoden för leverantörer uppdaterats och godkänts av styrelsen och innehåller tydligare ställningstaganden kring vikten av att respektera de mänskliga rättigheterna.

Motverka korruption

Under året har merparten av medarbetarna genomgått utbildning i affärsetik och IT-säkerhet. Inga fall av korruption eller mutor har kommit styrelsen eller ledningen till känna under året.

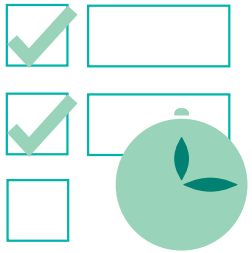
Mer hållbar finansiering

Stenvalvets ambition är att kontinuerligt öka bolagets gröna finansiering. Grön finansiering avser gröna obligationer kopplat till ett grönt finansieringsramverk som har tilldelats det övergripande betyget Medium Green av CICERO Shades of Green samt lån som klassificeras som grönt enligt respektive långivares kriterier. Läs mer om grön finansiering på sidan 11.

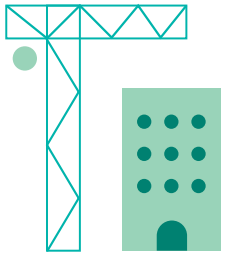
Värde skapat för samhälle och välfärd

Som en ledande aktör inom samhällsfastigheter har vi stora möjligheter att bidra till ett hållbart samhälle i stort.

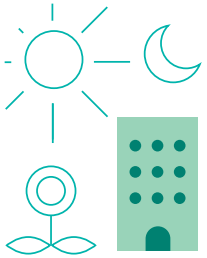
Projektering och inköp



Om- och nybyggnation



Förvaltning



Risker och osäkerhetsfaktorer

Stenvalvetkoncernen och moderbolaget utsätts för olika risker som kan påverka vår verksamhet, finansiella ställning och resultat. Risker behöver inte enbart innebära negativ påverkan. Det kan även innebära affärsmöjligheter.

Vi arbetar kontinuerligt med att identifiera och hantera risker. Det främsta verktyget för riskhanteringsarbetet är de strategier som bolaget arbetar efter och som konkretiseras i processer integrerade i vårt arbete. Även värdegrundsarbetet samt att säkerställa en hög kompetens i organisationen är viktiga delar i att hantera risker. Här följer en kortfattad beskrivning av Stenvalvets möjligheter och risker. Hållbarhetsrisker beskrivs på sidan 12. För mer information se Stenvalvets års- och hållbarhetsredovisning för år 2022.

Fastighetskostnader

Stenvalvets fastighetskostnader utgörs främst av driftkostnader såsom kostnader för värme, el, fastighetsskötsel och underhåll och fastighetsskatt. Ökade eller oförutsedda kostnader, om dessa inte kan kompenseras genom ökade hyresintäkter, kan ha en negativ effekt på kassaflödet. Stenvalvet arbetar för att minska fastighetskostnaderna genom en effektiv och kompetent organisation, strukturerad inköpsprocess och upphandlingar. Stenvalvet arbetar löpande med att minska energianvändningen genom bl a energiprojekt och driftoptimering. Stenvalvet prissäkrar huvuddelen av den el som köps in. Kostnader för verksamhetsel och uppvärmning debiteras i merparten av fallen hyresgästerna. Oförutsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt och förebyggs genom ett proaktivt och långsiktigt underhållsarbete.

Hyresgästrisk

Koncernens primära motpartsrisk är om våra hyresgäster inte kan fullfölja sina betalningar enligt hyresavtalen. Då merparten av hyresintäkterna härrör från skattefinansierad verksamhet i såväl offentlig som privat regi bedöms denna risk vara lägre än hyresgäster inom icke skattefinansierad verksamhet. Fastighetsbeståndet är även väl diversifierat med avseende på fastigheternas storlek och geografi. Stenvalvet har långa hyresavtal och merparten av avtalen är KPI-indexerade. Vidare finns en politisk risk huruvida våra hyresgäster ska äga eller hyra sina verksamhetslokaler. Utöver det finns en risk för nya regelverk gällande vinster i välfärden som kan påverka Stenvalvets privata hyresgäster.

Finansiella risker

Stenvalvets verksamhet finansieras, förutom av egna medel, även av upplåning via banklån, obligationer och certifikat. Detta innebär en exponering för finansieringsrisk. Stenvalvet har en god spridning av låneförfallen med en genomsnittlig kapitalbindning vid årsskiftet om 2,8 år. Per årsskiftet uppgick Stenvalvets belåningsgrad till 50,0 % (39,3).

Räntekostnader är Stenvalvets enskilt största kostnadspost. För att hantera denna ränterisk arbetar Stenvalvet med fast ränta eller med räntederivat på olika löptider. Stenvalvets genomsnittliga räntebindningstid styrs av finanspolicyn. Per 31 december uppgick Stenvalvets räntebindning till 2,3 år (3,3). Ränteförfall inom ett år uppgick till 52,4 %. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,2 ggr (4,9) per årsskiftet. Andelen säkerställd skuld i förhållande till fastigheternas marknadsvärde uppgick till 33,2 % (15,5).

Likviditetsrisk är risken att inte ha tillgång till likvida medel. Stenvalvets betalningsåtaganden består främst av löpande drift- och underhållsutgifter, investeringar och ränteutgifter. Det största betalningsåtagandet uppkommer vid låneförfall. Stenvalvet gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall. Stenvalvet ska också ha en betryggande likviditetsbuffert i form av kassa och kreditlöften. Vid årsskiftet uppgick bolagets kassa till 1 214 mkr (444), samt därtill säkerställda outnyttjade back-up faciliteter om 1 450 mkr (1 478).

Fastighetsvärderisk

Förändringar i fastighetsvärdet påverkar resultat och belåningsgrad. Värdeförändringar uppstår till följd av makroekonomiska förändringar, såsom konjunkturutveckling, räntenivåer och inflationstakt. Värdet påverkas av marknads- eller fastighetsspecifika orsaker. Värdet på fastigheterna påverkas även av Stenvalvets kontrakts- och hyresgäststruktur samt av vår förmåga att utveckla fastigheterna. Därutöver finns en risk att det sker fel i indata samt enskilda parameterbedömningar. Vid hel- och halvårsskiftet externvärderades samtliga fastigheter genom Novier. Övriga två kvartal sker interna värderingar, med marknadsdata från Novier i kombination med att ett urval av fastigheterna externvärderas. Stenvalvets bestånd av samhällsfastigheter med stabila kassaflöden är främst koncentrerat till geografiska marknader med befolkningstillväxt, ekonomisk tillväxt och hög likviditet i transaktionsmarknaden. Stenvalvet utför löpande marknadsanalyser och översyn av fastigheternas värde.

Omvärld

Branschen upplever fortsatt hög inflation och finansiell oro, och därmed en risk för volatila marknadsräntor och avkastningskrav på fastighetsinvesteringar. Inflationen påverkar också priser på t ex byggmaterial, och därmed kalkyler i potentiella nya projekt. Sammantaget innebär dessa omvärldsrisker att Stenvalvet löpande analyserar dess effekt i verksamheten, och vid behov vidtar åtgärder för riskminimering.

Moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer

Indirekt har moderbolaget genom sitt ägande av dotterbolagen samma risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen.

Resultaträkning koncernen

Mkr	okt-dec 2023	okt-dec 2022	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Hyresintäkter	240	229	968	912
Serviceintäkter	6	7	25	23
Övriga intäkter	21	11	44	19
Summa intäkter	**267**	**247**	**1 037**	**954**
Driftkostnader	-56	-49	-171	-156
Underhållskostnader	-25	-23	-61	-57
Fastighetsskatt	-5	-4	-23	-23
Fastighetsadministration	-13	-13	-52	-53
Summa fastighetskostnader	**-98**	**-89**	**-307**	**-288**
Driftnetto	**169**	**158**	**730**	**665**
Centrala administrationskostnader	-20	-22	-59	-58
Finansiella intäkter	8	0	21	2
Finansiella kostnader exkl ränta på ägarlån	-61	-39	-216	-124
Räntekostnader på ägarlån	0	-41	-78	-209
Förvaltningsresultat	**96**	**55**	**398**	**277**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-3	-1	46	51
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-42	-95	-708	346
Värdeförändring räntederivat, orealiserade	-236	-21	-283	427
Resultat före skatt	**-185**	**-62**	**-547**	**1 101**
Aktuell skatt	12	3	-66	-42
Uppskjuten skatt	16	56	173	1
Periodens resultat efter skatt	**-157**	**-3**	**-440**	**1 060**

Periodens resultat överrensstämmer med periodens totalresultat.

Balansräkning koncernen

Mkr	31 dec 2023	31 dec 2022
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	0	0
Förvaltningsfastigheter	15 935	16 538
Nyttjanderättstillgångar	102	100
Materiella anläggningstillgångar	1	3
Räntederivat	396	486
Långfristiga fordringar	17	17
Summa anläggningstillgångar	**16 450**	**17 144**
Omsättningstillgångar		
Varulager	0	0
Kundfordringar	8	48
Övriga fordringar	32	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	17
Likvida medel	1 214	444
Summa omsättningstillgångar	**1 279**	**543**
Summa tillgångar	**17 729**	**17 686**

Mkr	31 dec 2023	31 dec 2022
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Aktiekapital	8	8
Övrigt tillskjutet kapital	631	349
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	6 093	6 533
Summa eget kapital	**6 732**	**6 890**
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	7 666	4 843
Ägarlån	-	1 845
Leasingskulder	97	93
Uppskjutna skatteskulder	1 246	1 419
Summa långfristiga skulder	**9 008**	**8 200**
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	1 516	2 093
Leasingskulder	4	5
Leverantörsskulder	70	77
Skatteskulder	46	27
Övriga skulder	29	37
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	325	356
Summa kortfristiga skulder	**1 989**	**2 596**
Summa eget kapital och skulder	**17 729**	**17 686**

Förändringar i eget kapital koncernen

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Mkr	**Aktiekapital**	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Balanserade vinstmedel inkl årets resultat**	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2022-01-01	8	349	5 473	5 829
Årets resultat			1 060	1 060
Utgående eget kapital 2022-12-31	**8**	**349**	**6 533**	**6 890**
Ingående eget kapital 2023-01-01	8	349	6 533	6 890
Aktieägartillskott		282		282
Årets resultat			-440	-440
Utgående eget kapital 2023-12-31	**8**	**631**	**6 093**	**6 732**

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat. Under året har Stenvalvet slutreglerat en skuld till ägarna om totalt 1 845 mkr, där en del av skulden, 245 mkr samt upplupen ränta om 37 mkr, har konverterats till eget kapital. Detta redovisas som aktieägartillskott.

Kassaflöde koncernen

Mkr	okt-dec 2023	okt-dec 2022	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	-185	-62	-547	1 101
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	273	124	942	-818
Betald inkomstskatt	-16	-2	-47	-43
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**72**	**61**	**348**	**240**
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-10	-24	-2	-57
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	40	69	-10	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**103**	**106**	**336**	**187**
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0	0	-1
Investeringar i befintliga fastigheter	-47	-62	-240	-188
Avyttring av fastigheter (direktavyttring)	0	0	265	0
Indirekta fastighetsförvärv	-45	0	-75	-128
Indirekta fastighetsavyttringar	0	3	0	2 018
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-78	0	-156	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-169**	**-60**	**-206**	**1 702**
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	450	400	4 995	1 150
Amortering av lån	-396	-522	-4 349	-3 339
Amortering av leasingskuld	-2	0	-6	-5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**52**	**-123**	**640**	**-2 194**
Årets kassaflöde	-14	-77	770	-305
Likvida medel vid periodens början	1 228	522	444	749
Likvida medel vid periodens slut	**1 214**	**444**	**1 214**	**444**
Erhållna räntor	21	0	21	0
Erlagda räntor	-73	-77	-350	-350

Resultaträkning moderbolaget

Mkr	okt-dec 2023	okt-dec 2022	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Nettoomsättning	12	10	48	43
Centrala administrationskostnader	-33	-34	-111	-103
Rörelseresultat	**-21**	**-24**	**-63**	**-60**
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	9	13	579	671
Finansiella intäkter	202	72	628	294
Finansiella kostnader exkl ränta på ägarlån	-144	-25	-377	-88
Räntekostnader på ägarlån	0	-42	-78	-209
Resultat efter finansiella poster	**46**	**-5**	**688**	**608**
Bokslutsdispositioner				
Erhållna koncernbidrag	53	117	53	117
Avsättning till periodiseringsfond	-0	-13	-0	-13
Resultat före skatt	**98**	**99**	**740**	**712**
Aktuell skatt	0	-8	0	-8
Uppskjuten skatt	8	-2	13	-5
Periodens resultat	**106**	**89**	**753**	**700**

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Balansräkning moderbolaget

Mkr	31 dec 2023	31 dec 2022
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	0	0
Materiella anläggningstillgångar	1	2
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	2 777	2 686
Räntederivat	98	0
Fordringar hos koncernföretag	7 564	5 918
Summa anläggningstillgångar	**10 440**	**8 606**
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	387	1 343
Övriga fordringar	5	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57	14
Likvida medel	1 214	440
Summa omsättningstillgångar	**1 663**	**1 803**
Summa tillgångar	**12 103**	**10 409**

Mkr	31 dec 2023	31 dec 2022
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	8	8
Fritt eget kapital		
Överkursfond	175	175
Balanserat resultat	1 079	97
Årets resultat	753	700
Summa eget kapital	**2 014**	**980**
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfonder	41	41
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld	26	39
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	5 885	3 078
Ägarlån	-	1 845
Summa långfristiga skulder	**5 885**	**4 923**
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	1 511	2 088
Leverantörsskulder	7	6
Skulder till koncernföretag	2 572	2 259
Aktuella skatteskulder	1	8
Övriga skulder	8	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	64
Summa kortfristiga skulder	**4 137**	**4 426**
Summa eget kapital och skulder	**12 103**	**10 409**

Övrig information

Medarbetare

Medelantalet anställda i Stenvalvet uppgick vid årets utgång till 42 (39) varav 21 (25) kvinnor. Samtliga medarbetare är anställda i moderbolaget.

Transaktioner med närstående

Stenvalvets transaktioner med närstående omfattar ränta till aktieägare på utestående lån och aktieägartillskott. Ägarlånet har under året slutreglerats i sin helhet. För ytterligare information, se Stenvalvets års- och hållbarhetsredovisning 2022.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga upplysningskrav i årsredovisningslagen. Koncernredovisningen upprättas i enlighet med IFRS Accounting Standards utgivna av International Accounting Standards Board (IASB). Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, delårsrapport.

Koncernen tillämpar från 1 oktober 2023 IAS 23 avseende aktivering av ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för generell finansiering i koncernen. Aktivering av ränta har ej tillämpats retroaktivt då effekterna ej bedöms ha väsentlig effekt på jämförelseperioder.

Då belopp och procenttal i delårsrapporten är avrundade till närmaste heltal innebär det att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

Värdering av fastigheter

Stenvalvet redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Marknadsvärdet för respektive fastighet fastställs av Stenvalvet med hjälp av oberoende extern auktoriserad fastighetsvärderare. Vid hel- och halvårsskiftet externvärderas samtliga fastigheter. Övriga två kvartal sker interna värderingar med marknadsdata från extern part i kombination med att ett urval av fastigheterna externvärderas. För mer utförlig information, se sidan 7-8 i denna rapport.

Värdering av finansiella instrument

Räntederivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen och värderas enligt nivå 2 inom värderingshierarkin i IFRS.

Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

Definitioner

Andel säkerställd skuld, %

Räntebärande säkerställd skuld i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde vid periodens utgång. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansieringsrisk.

Anpassad bostad

Avser äldreboenden, trygghetsboenden, LSS-boenden, HVB-boenden samt övriga anpassade bostäder.

Antal kvm

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

Avkastning eget kapital, %

Resultat (rullande tolv månader) i % av genomsnittligt eget kapital. Nyckeltalet visar Stenvalvets förräntning av det egna kapitalet.

Belåningsgrad, %

Nettoskuld exkl ägarlån i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde vid periodens utgång. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansieringsrisk.

Central administration

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

Direktavkastning, %

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

Driftnetto, mkr

Periodens intäkter med avdrag för fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Periodens totala intäkter i förhållande till hyresvärde. Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av Stenvalvets intäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta.

Fastigheter, antal

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

Förvaltningsfastigheter, mkr

Det värde som förvaltningsfastigheter redovisas till enligt balansräkningen vid periodens utgång är tillika verkligt värde (marknadsvärde) vid periodens utgång.

Förvaltningsresultat

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

Genomsnittlig kontraktslängd, år

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

Genomsnittlig ränta, %

Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för räntebärande skulder vid periodens utgång inklusive outnyttjade kreditfaciliteter och effekter av räntederivat. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets ränterisk.

Genomsnittligt eget kapital, mkr

Medelvärde av ingående eget kapital och utgående eget kapital.

Hyresvärde, mkr

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanser och rabatter.

Justerat eget kapital, mkr

Utgående eget kapital med återläggning av ägarlån vid periodens utgång.

Justerad soliditet, %

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

Jämförbart bestånd

De fastigheter som Stenvalvet har ägt under hela perioden och hela jämförelseperioden och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.

Kapitalbindning, år

Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder exkl ägarlån. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets refinansieringsrisk.

Kassaflöde, mkr

Banklån och obligationer redovisas brutto i kassaflöde från finansieringsverksamheten.

Kontrakterad årshyra, mkr

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och hyresförluster.

Nettoskuld, mkr

Räntebärande skuld med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar.

Räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till räntereglerings-tidpunkt för räntebärande skulder. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella risk.

Räntetäckningsgrad, ggr

Förvaltningsresultat (rullande tolv månader) efter återläggning av räntekostnader i relation till räntekostnader (rullande tolv månader) för externa lån. Nyckeltalet används för att belysa ränterisk.

Samhällsfastigheter

Samhällsfastighet är en fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är

specifikt anpassad för samhällsservice. Trygghetsboende inkluderas under begreppet samhällsfastigheter. Kontorsfastigheter och övriga lokalslag inkluderas inte.

Soliditet, %

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

TIllväxt i eget kapital inklusive värdeöverföringar, %

Det utgående redovisade (rullande tolv månader) egna kapitalet inklusive värdeöverföringar hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till ingående eget kapital. Nyckeltalet visar tillväxten i ägarnas totala investerade kapital under perioden.

TIllväxt i förvaltningsresultat, %

Periodens förvaltningsresultat enligt resultaträkningen, exklusive räntekostnader på ägarlån, i förhållande till motsvarande period året innan. Nyckeltalet ger en ökad förståelse för utvecklingen i Stenvalvets resultatgenerering.

Uthyrningsbar area, tkvm

Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

Äldreboende

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

Överskottsgrad, %

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

Nyckeltalsberäkningar

Andel säkerställd skuld	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Räntebärande säkerställd skuld, mkr	5 294	2 568
Summa säkerställda lån, mkr	**5 294**	**2 568**
Förvaltningsfastigheter, mkr	15 935	16 358
Andel säkerställd skuld, %	**33,2**	**15,5**

Avkastning eget kapital	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Periodens resultat (rullander 12 mån), mkr	-440	1 060
Ingående balans eget kapital, mkr	6 890	5 829
Utgående balans eget kapital, mkr	6 732	6 890
Genomsnittligt eget kapital, mkr	**6 811**	**6 359**
Avkastning eget kapital, %	**-6,5**	**16,7**

Belåningsgrad	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Skulder till kreditinstitut, mkr	5 294	2 568
Obligationslån, mkr	3 788	3 688
Företagscertifikat, mkr	100	680
Likvida medel, mkr	-1 214	-444
Nettoskuld, mkr	**7 968**	**6 492**
Förvaltningsfastigheter, mkr	15 935	16 538
Belåningsgrad, %	**50,0**	**39,3**

Direktavkastning	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Driftnetto enligt resultaträkning (rullande 12 månader), mkr	730	665
Justering 12 månaders innehav, projektfastigheter och byggrätter, mkr	-17	-12
Justerat driftnetto, mkr	**713**	**653**
Utgående balans förvaltningsfastigheter, mkr	15 935	16 538
Justering projektfastigheter och byggrätter, mkr	-607	-403
Justerat värde förvaltningsfastigheter, mkr	**15 328**	**16 135**
Direktavkastning, %	**4,7**	**4,0**

Ekonomisk uthyrningsgrad	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Totala intäkter, mkr	1 037	954
Hyresvärde, mkr	1 106	1 006
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**93,8**	**94,8**

Justerad soliditet	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Eget kapital, mkr	6 732	6 890
Ägarlån vid utgången av perioden, mkr	-	1 845
Justerat eget kapital, mkr	**6 732**	**8 734**
Balansomslutning, mkr	17 729	17 686
Justerad soliditet, %	**38,0**	**49,4**

Räntetäckningsgrad	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader), mkr	398	277
Återläggning räntekostnader, mkr	294	333
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader), mkr	**692**	**609**
Räntekostnader externa lån (rullande 12 månader), mkr	**-216**	**-124**
Räntetäckningsgrad, ggr	**3,2**	**4,9**

Soliditet	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Eget kapital, mkr	6 732	6 890
Balansomslutning, mkr	17 729	17 686
Soliditet, %	**38,0%**	**38,9%**

Tillväxt i eget kapital inklusive värdeöverföringar	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Eget kapital, mkr	6 732	6 890
Ägarlån, mkr	1 845	2 845
Erhållet aktieägartillskott, mkr	-245	-
Erlagd ränta på ägarlån, mkr	78	209
Utgående eget kapital inklusive värdeöverföringar, mkr	**8 410**	**9 944**
Avgår totala värdeöverföringar:		
Amortering av ägarlån, mkr	-1 600	-1 000
Utbetalning ränta på ägarlån, mkr	-78	-209
Utgående eget kapital exklusive värdeöverföringar, mkr	6 732	8 735
Utgående eget kapital exklusive värdeöverföringar föregående period, mkr	8 735	8 674
Tillväxt i eget kapital inklusive värdeöverföringar, %	**-3,7**	**14,6**
Fd. finansiellt mål ”Tillväxt eget kapital och ägarlån”, %	-14,4	12,2

Tillväxt i förvaltningsresultat	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Förvaltningsresultat, mkr	398	277
Återläggning räntekostnader på ägarlån, mkr	78	209
Justerat förvaltningsresultat, mkr	**476**	**486**
Förvaltningsresultat exkl räntekostnader på ägarlån under föregående period, mkr	486	514
Tillväxt i förvaltningsresultatet, %	**-2,0**	**-5,5**

Överskottsgrad	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Driftnetto, mkr	730	665
Totala intäkter, mkr	1 037	954
Överskottsgrad, %	**70,4**	**69,8**

Övriga upplysningar

Kommande rapporteringstillfällen

- Års- och hållbarhetsredovisning 2023 publiceras 21 mars 2024
- Årsstämma äger rum den 18 april 2024
- Delårsrapport Q1 2024 publiceras den 21 maj 2024
- Delårsrapport Q2 2024 publiceras den 26 augusti 2024
- Delårsrapport Q3 2024 publiceras den 14 november 2024

Styrelsens intygande

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

Underskrifter/avgivande av rapporten

Stockholm den 22 februari 2024

Dag Klackenberg, styrelseordförande

Ingalill Berglund, styrelseledamot

Ann Grevelius, styrelseledamot

Hans Rydstad, styrelseledamot

Maria Lidström, VD och koncernchef

Granskning

Denna bokslutskommuniké 2023 har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

STENVALVET

Värden för välfärden

stenvalvet.se