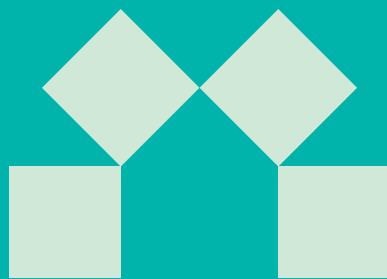


Delårsrapport januari - mars 2025



STENVALVET

Värden för välfärden



Januari - mars 2025

- ♦ Intäkterna uppgick till 278 mkr (267) mkr, en ökning med 11 mkr motsvarande 4 %. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 8 mkr motsvarande en ökning om 3 %.
- ♦ Driftnettot uppgick till 202 mkr (192), en ökning med 10 mkr motsvarande 5 %. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 6 mkr motsvarande 3 %.
- ♦ Förvaltningsresultatet uppgick till 124 mkr (129).
- ♦ Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0 mkr (-224). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -1 mkr (7).
- ♦ Resultatet efter skatt uppgick till 88 mkr (-66).
- ♦ Under årets första kvartal investerades 43 mkr (50) i befintligt fastighetsbestånd.
- ♦ Fastighetsvärdet uppgick per 31 mars 2025 till 15 972 mkr (15 762).

Väsentliga händelser under kvartalet

- ♦ Inga väsentliga händelser har inträffat under kvartalet.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- ♦ Nordic Credit Rating (NCR) meddelade den 14 maj i sin årliga översyn att även fortsättningsvis tilldela Stenvalvet BBB i kreditbetyg med stabila utsikter tillsammans med det kortsiktiga kreditbetyget N3.
- ♦ Den 15 maj meddelade Stenvalvet att ett nytt grönt ramverk tagits fram. Det kommer att supportera framfarten i bolagets hållbarhetsstrategi, bl a genom att fortsätta öka andelen grönt finansierade tillgångar. Ramverket har genomgått en oberoende extern utvärdering av S&P Global Ratings och tilldelas det övergripande betyget Medium Green.

49 %

belånings-
grad

2,8 ggr

räntetäcknings-
grad

73 %

överskotts-
grad

95 %

ekonomisk
uthyrningsgrad

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Omslagsbild: Dörren 5, Växjö

	jan-mar 2025	jan-mar 2024	apr 2024- mar 2025	jan-dec 2024
Finansiella nyckeltal				
Intäkter, mkr	278	267	1 088	1 077
Driftnetto, mkr	202	192	801	791
Förvaltningsresultat, mkr	124	129	472	477
Resultat efter skatt, mkr	88	-66	201	47
Soliditet, %	40,5	39,5	40,5	40,2
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	-3,9	1,1	-1,0	0,2
Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar, %	3,0	-23,9	3,0	0,7
Räntebärande extern skuld, mkr	8 305	8 423	8 305	8 313
Genomsnittlig ränta, %	3,5	2,7	3,5	3,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,2	2,8	2,9
Räntebindning, år	2,3	2,3	2,3	2,4
Belåningsgrad, %	48,8	50,4	48,8	49,1
Kapitalbindning, år	2,2	2,8	2,2	2,4
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Antal fastigheter, st	108	108	108	108
Fastighetvärde, mkr	15 972	15 762	15 972	15 929
Fastighetsvärde, kr/kvm	26 859	26 553	26 859	26 860
Uthyrningsbar area, tkvm	595	594	595	593
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,7	5,1	4,7	4,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,9	93,7	94,4	94,1
Överskottsgrad, %	72,7	71,9	73,6	73,4
Direktavkastning, %	5,2	4,8	5,2	5,1

Definitioner och nyckeltalsberäkningar framgår av sidorna 19-22.

Stenvalvet i korthet

Stenvalvet är ett av de ledande bolagen i Sverige inom segmentet samhällsfastigheter. Bolaget investerar i och utvecklar specialanpassade lokaler för samhällsviktiga funktioner för egen långsiktig förvaltning och med fokus på långvariga hyresrelationer. Vi är ett av de äldsta bolagen och har funnits i vår nuvarande form sedan 2010.

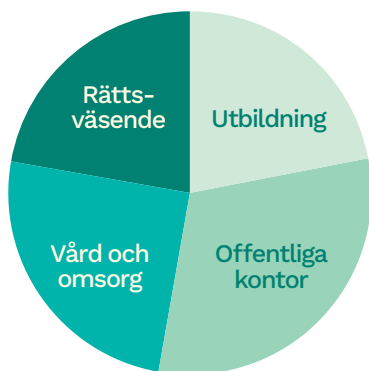
Stabila och långsiktiga institutionella ägare



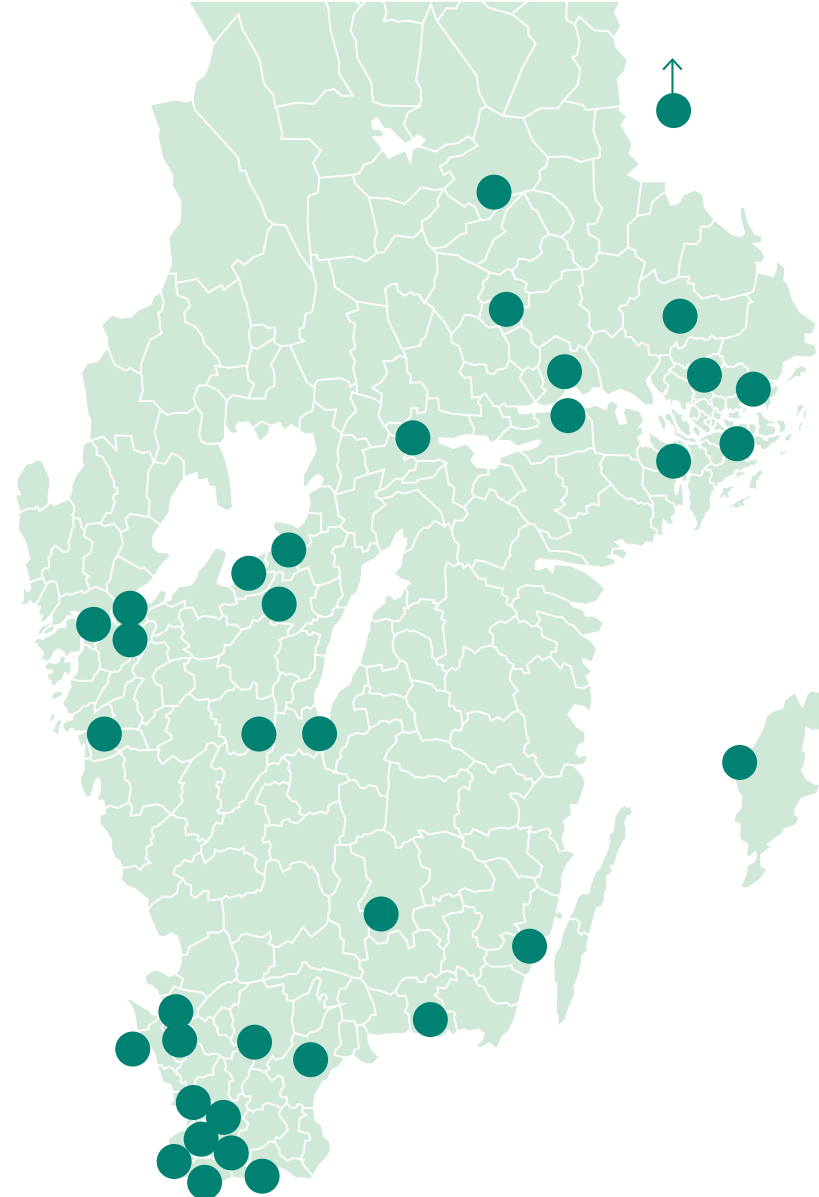
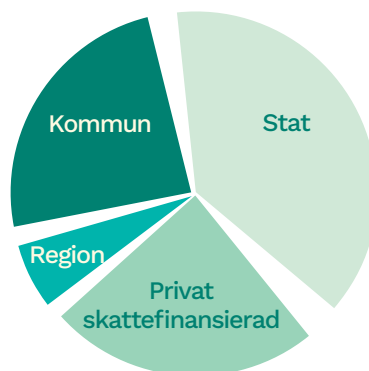
92 %

skattefinansierad verksamhet

Våra fastighetskategorier



Våra hyresgästkategorier



Vision

Vassaste värden för välfärden

16 mdkr

fastighetsvärde

1 088 mkr

intäkter R12

595 tkvm

uthyrningsbar area

108 st

fastigheter

4,7 år

snitt kontraktslängd

VD-ord



Stabilitet över tid

Den geopolitiska osäkerheten fortsätter prägla omvärlden. Vi ser dock ingen påverkan på Stenvalvet vad gäller efterfrågan av lokaler för samhällsservice utan segmentet fortsätter vara relativt opåverkat av konjunktursvängningar i den bemärkelsen. Vi har heller inte sett någon påverkan på räntemarknaden under kvartalet utan den stabilisering av ränteläge och yielder som vi såg under hösten har fortsatt. Samhällsfastigheter är fortsatt ett tryggt och stabilt tillgångsslag.

Vi summerar ett förbättrat resultat efter skatt för årets första kvartal, trots ökade finansiella kostnader. Intäkterna under kvartalet uppgick till 278 mkr, vilket motsvarar en ökning på 4 % främst drivet av ett par stora nyuthyrningar, där hyresgäster flyttade in i färdigställda lokalanpassningar hösten 2024. Driftnetto uppgick till 202 mkr, vilket motsvarar en ökning på 5 % och ger en ökning av direktavkastningen till 5,2 % från 4,8 % motsvarande period föregående år.

Fastighetsvärdet kvarstår på ca 16 mdkr, med oförändrade avkastningskrav i jämförelse med årsskiftet. Det är en positiv indikation för framtiden. Framåt fortsätter vi med fokus på driftnetto och återinvesterar kassaflödet i befintliga bestånd.

”Samhällsfastigheter är fortsatt ett tryggt och stabilt tillgångsslag”

Stärkt kundsamarbete och fortsatt uthyrningsframgång

Arbetet med att vara en proaktiv och långsiktig partner till våra kunder ger resultat. Nettouthyrningen var fortsatt positiv under årets första kvartal och bland nyuthyrningarna kan särskilt nämnas Kriminalvårdens

tre nya hyresavtal i Kalmar på totalt ca 2 000 kvm. Vi har även tecknat nytt avtal med Kriminalvården i Växjö på 650 kvm för nationella transportenheten.

Projektutveckling för framtidens behov

Vi har under kvartalet startat flera viktiga projekt, bl a byggnationen av Region Skånes barn- och ungdomspsykiatri i Malmö på ca 3 000 kvm och anpassningen av nya lokaler till Uppsala universitet på ca 5 500 kvm. Dessa projekt stärker samhällsservicen i respektive kommun och är exempel på hur vi bidrar till samhällsutvecklingen. Utöver det har vi startat detaljplanearbetet för utvecklingen av Mellringe i Örebro vilket är det första steget i en längre utvecklingsresa av stadsdelen.

För ett hållbart och tryggt samhälle

Hållbarhetsarbetet fortsätter att vara en självklar och integrerad del av vår strategi. Under kvartalet minskade energianvändningen i det jämförbara beståndet med ca 6 % per kvadratmeter jämfört med motsvarande period föregående år.

Ytterligare två byggnader har miljöcertifierats enligt Miljöbyggnad iDrift och 12 fastighetsnära samverkansinsatser har genomförts, där trygghetsskapande och sociala aktiviteter varit i fokus.

Med en stabil finansiell grund, ett starkt fastighetsbestånd och engagerade medarbetare ser vi fram mot att fortsätta stärka vår position som en av Sveriges ledande aktörer inom samhällsfastigheter och att bidra till ett hållbart samhälle.

Maria Lidström, VD

Utveckling av resultat- och balansräkning

Resultatposter avser perioden januari till mars 2025 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år.

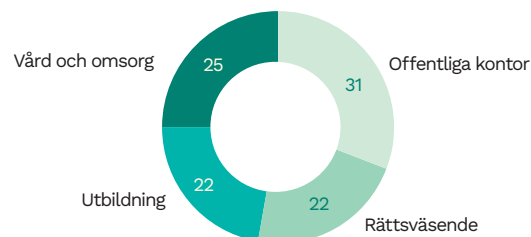
Intäkter

De totala intäkterna uppgick till 278 mkr (267), en ökning med 11 mkr, motsvarande 4 %. Stenvalvets hyresintäkter uppgick till 267 mkr (257), en ökning med 10 mkr motsvarande 4 %. Ökningen är främst hänförlig till nyuthyrningar under fjärde kvartalet 2024. Samtidigt har också KPI-indexering bidragit positivt till kvartalets ökade intäkter. Övriga intäkter har minskat med 1 mkr i jämförelse med motsvarande period föregående år. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 8 mkr, motsvarande 3 %.

Hyresvärdet för perioden uppgick till 1 152 mkr (1 113). Den ekonomiska vakansen bestående av vakans och hyresrabatter uppgick till 64 mkr (71). Den ekonomiska uthyrningsgraden vid periodens utgång uppgick till 95 % (94).

Stenvalvets genomsnittliga kontraktslängd uppgick till 4,7 år (5,1) vid periodens utgång.

Hyresintäkt per fastighetskategori*, %



* Beräknat på kontraktsnivå

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 76 mkr (75). Det är en kostnadsökning med 1 mkr, motsvarande 1 %. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 2 mkr, motsvarande 3 %.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 202 mkr (192), en ökning med 10 mkr, motsvarande 5 %. Ökningen är främst hänförlig till nyuthyrningar och KPI-indexering. Överskottsgraden uppgick till 73 % (72). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 3 % till 197 mkr (191). Överskottsgraden i jämförbart bestånd uppgick till 73 % (73).

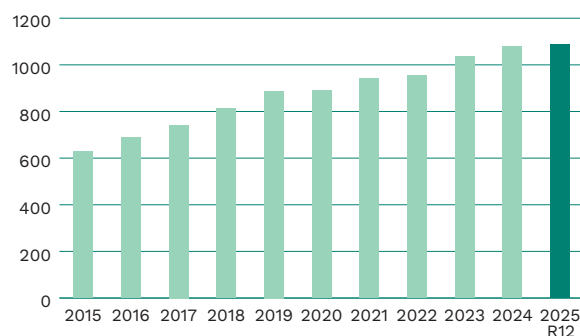
Fastighetsportföljens direktavkastning uppgick till 5,2 % (4,8), till följd av högre driftnetto i jämförelse med motsvarande period föregående år.

5,2 %
direktavkastning

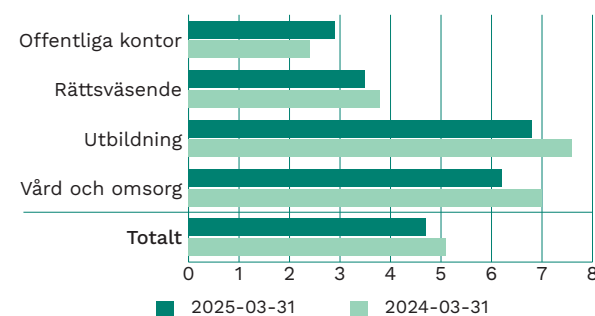
Driftnetto i jämförbart bestånd

Mkr	31 mar 2025	31 mar 2024	Förändring, %
Hyresintäkter	260	255	2
Övriga intäkter	10	7	40
Driftkostnader	-39	-39	0
Underhållskostnader	-10	-7	-49
Fastighetsadministration	-12	-11	-5
Övriga kostnader	-12	-14	14
Driftnetto	197	191	3

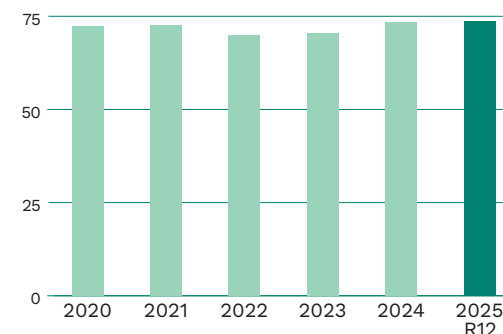
Intäkter, mkr



Genomsnittlig kontraktslängd per fastighetskategori, år



Överskottsgrad, %



Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 8 mkr (13). Minskningen förklaras främst av konsult och personaleffektiviseringar, omförhandlingar av centrala avtal samt återföring av reserver. I centrala administrationskostnader ingår avskrivningar på inventarier och finansiell leasing till ett belopp om 1,3 mkr (1,6).

Finansiella poster

Finansiella intäkter och kostnader redovisades till ett netto om -70 mkr (-50), en kostnadsökning om 20 mkr. Nettot bestod av ränteintäkter om 2 mkr (6), och övriga finansiella kostnader -72 mkr (-56), varav räntekostnader på externa lån uppgick till -71 mkr (-56) under perioden. I den sistnämnda posten ingår nettoredovisade ränteintäkter från räntederivat om 22 mkr (70). Nettoökningen om 20 mkr, i jämförelse med motsvarande period föregående år, förklaras främst av högre marknadsräntor samt förfall av ränteswappar. Aktiverade räntekostnader i pågående projekt uppgick till 0,3 mkr (1,2) och minskade därmed finansiella kostnader med motsvarande belopp.

Räntekostnader hänförligt till leasingavtal ingår i finansiella kostnader och uppgick under perioden till 1,0 mkr (0,6).

Den räntebärande skulden till externa långgivare uppgick vid periodens utgång till 8 305 mkr (8 423). I jämförelse med årsskiftet har den externa lånevolymen minskat med 8 mkr.

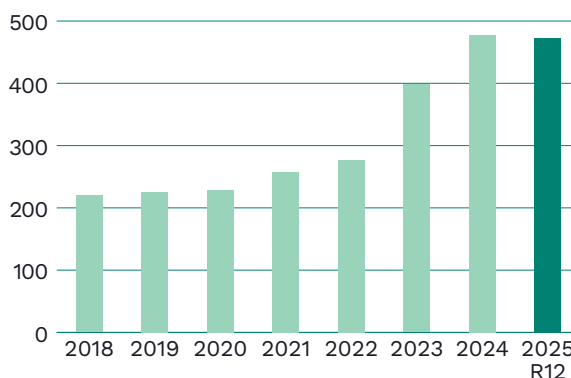
Räntebindningen uppgick till 2,3 år (2,3). Under perioden har totalt en ränteswapp förfallit till ett nominellt värde om 500 mkr.

Genomsnittsräntan uppgick till 3,5 % (2,7) inkl effekter av räntederivat och kreditfaciliteter. Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 2,8 ggr (3,2). Mer information om Stenvalvets finansiering framgår på sidorna 8-9.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 124 mkr (129), en minskning med 5 mkr motsvarande 4 %. Minskningen, i jämförelse med motsvarande period föregående år, förklaras främst genom ett ökat finansnetto, men som kompenseras av ett förbättrat driftnetto och lägre centrala administrationskostnader.

Förvaltningsresultat, mkr



Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens totala värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 0 mkr (-224), vilket motsvarar en värdeförändring, i relation till periodens ingående fastighetsvärde, om 0 % (-1,4).

Förändringen av fastighetsvärdet rullande 12 månader förklaras av totala värdeförändringar om -45 mkr, investeringar om 251 mkr samt aktiverad ränta i pågående projekt om 4 mkr. De orealiserade värdeförändringarna har drivits dels av marknadens förändrade avkastningskrav om -272 mkr och dels av driftnettoförändringar om 227 mkr.

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 ett urval av fastigheterna externvärderas. Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 15 929 mkr (15 762).

Det vägda direktavkastningskravet som tillämpats i värderingen av Stenvalvets fastighetsportfölj uppgick till 5,33 % (5,25). Det är en ökning med 8 punkter jämfört med motsvarande period föregående år. I jämförelse med årsskiftet är direktavkastningen oförändrad, det vill säga 5,33 %. Direktavkastningen på driftnetto rullande 12 månader uppgick till 5,2 % (4,8).

Fastighetsvärde 31 mars 2025

	Mkr	Exit yield %
Utgående balans 31 mar 2024	15 762	5,25
Investeringar	208	
Aktiverad ränta	4	
Orealiserad värdeförändring	-45	
Utgående balans 31 dec 2024	15 929	5,33
Investeringar	43	
Aktiverad ränta	0	
Orealiserad värdeförändring	0	
Utgående balans 31 mar 2025	15 972	5,33



Investeringar

Bolagets investeringar avser i huvudsak hyresgäst-anpassningar och underhåll av befintliga fastigheter. Investeringarna sker oftast i samband med nyuthyrning eller omförhandling av avtal för att anpassa lokaler till kundens specifika önskemål. Stenvalvet kan på så vis öka sina hyresintäkter och värdet på fastigheterna. Under perioden har bolaget investerat 43 mkr (50) exkl aktiverad ränta i pågående projekt om 0,3 mkr (1,2).

Värdeförändring räntederivat

Värdeförändring på räntederivat uppgick till -1 mkr (7). Stenvalvet använder ränteswappar som finansiellt derivatinstrument. I jämförelse med motsvarande period föregående år har ränteläget förändrats och därmed har värdet på räntederivaten påverkats, samtidigt som värdet minskar i takt med löptiden.

Skatt

Periodens redovisade skatt uppgick till -35 mkr (22) varav aktuell skatt utgjorde -18 mkr (-13) och uppskjuten skatt utgjorde -17 mkr (35). Uppskjuten skatt

utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skattefordran har netto-redovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen. Uppskjuten skatteskuld uppgick vid periodens utgång till 1 265 mkr (1 211).

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 88 mkr (-66). Den positiva resultatutvecklingen i jämförelse med motsvarande period föregående år har främst drivits av en stabiliserad värdeutveckling på förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde

Stenvalvets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 106 mkr (124). Minskningen är främst hänförlig till ett minskat förvaltningsresultat, drivet av ökade finansiella kostnader samtidigt som driftnettot har ökat och de centrala administrationskostnaderna har minskat. Poster som inte ingår i kassaflödet är framförallt värdeförändring i räntederivat och förvaltningsfastigheter.

Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 73 mkr (78). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -42 mkr (-51).

Upplåning och amortering påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med -8 mkr (-761). Under perioden har det totala kassaflödet uppgått till 23 mkr (-734). Vid periodens utgång uppgick likvida medel till 507 mkr (480).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att äga och förvalta aktier i dotterbolag samt tillhandahålla förvaltning till koncernens dotterbolag. Periodens nettoomsättning uppgick till 15 mkr (12) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 63 mkr (60). Balansomslutningen uppgick till 11 442 mkr (11 367) vid periodens utgång.

Stenvalvets fastighetskategorier

Mkr	Resultatposter per fastighetskategori				Tillgångsposter per fastighetskategori		Kontrakterad	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
	Intäkter		Driftnetto		Fastighetsvärde		årshyra	
	jan-mar 2025	jan-mar 2024	jan-mar 2025	jan-mar 2024	mar 2025	mar 2024	mar 2025	
Offentliga kontor	85	78	58	51	4 358	3 967	334	90
Rättsväsende	53	50	39	34	2 620	2 620	201	99
Utbildning	75	74	57	56	4 586	4 689	293	98
Vård och omsorg	65	65	48	50	4 408	4 486	256	97
Totalt	278	267	202	192	15 972	15 762	1 084	95

Stenvalvet har fyra fastighetskategorier fördelade utifrån respektive ändamål, vilket framgår av ovan tabell. Den kommersiella och tekniska förvaltningen är organiserad utifrån ett kundperspektiv. Organisationsstrukturen styr den interna resultatrapporteringen, s k segmentredovisning, där VD främst använder driftnettot per segment för resultatanalys. Segmentredovisning framgår på sidan 18.



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 fastighetskategorier. Ytan på beståndet uppgår till ca 595 tkvm.

Fastighetsbeståndet hyrs till ca 92 % av offentliga hyresgäster eller privata aktörer som bedriver skattefinansierad verksamhet inom offentliga kontor, rättssväsande, utbildning samt vård och omsorg. Stenvalvets hyresgäster är i huvudsak hyresgäster med hög betalningsförmåga, vilket ger en låg risk för framtida hyresförluster. De offentliga hyresgästerna utgör 68 % av de totala hyresintäkterna, övrig skattefinansierad verksamhet i privat regi utgör 25 %. Stenvalvet strävar efter att teckna långa hyresavtal och genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 4,7 år (5,1) vid periodens utgång.

92 %

skattefinansierad
verksamhet

Koncernens fastighetsbestånd fördelas i kategorier utifrån respektive fastighetsändamål: offentliga kontor, rättssväsande, utbildning samt vård och omsorg. Se tabell fastighetskategorier på sidan 6.

Stenvalvets segmentredovisning upprättas utifrån geografiska marknadsområden, se sidan 18.

Hyresgäster

Stenvalvets hyresavtal är till största delen KPI-indexerade för att säkerställa att bolagets driftnetto över tid skyddas från inflation. Bolaget strävar efter en riskspridning mellan olika hyresgäster. De största hyresgästerna är Polismyndigheten, Internationella Engelska Skolan i Sverige AB samt Örebro kommun. Hyresgästernas avtal är spridda över tid för att säkerställa en bra riskspridning av hyresavtalens förfallostruktur. Vid periodens utgång uppgick hyresvärdet till 1 136 mkr och den kontrakterade årshyran uppgick till 1 084 mkr motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad på 95 %.

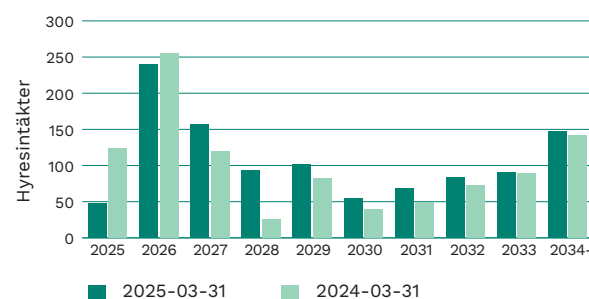
Stenvalvets tio största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresgäst-kategori	Årshyra mkr*	Hyresvärde %	Avtalst**
Polismyndigheten	Stat	130	11	18
Int. Engelska Skolan i Sverige AB	Privat	76	7	12
Örebro kommun	Kommun	69	6	23
Sveriges Domstolar	Stat	55	5	10
Skatteverket	Stat	52	5	13
Attendo Sverige AB	Privat	49	4	6
Kriminalvården	Stat	48	4	25
Region Skåne	Region	40	4	19
Umeå kommun	Kommun	32	3	4
Försäkringskassan	Stat	28	2	6
Summa		579	51	136

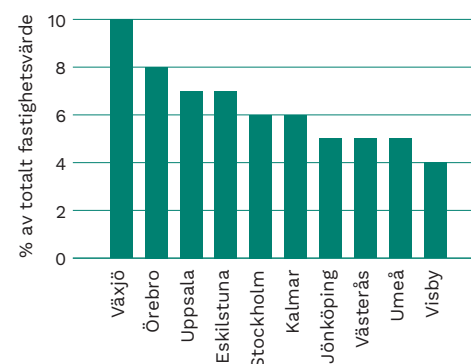
* Kontrakterad årshyra, mkr inkl tillägg

** Exkl garage- och parkeringsavtal

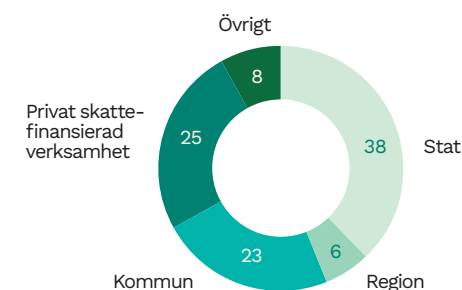
Hyresavtalens förfallostruktur, mkr



Innehav fördelat per kommun, 10 största



Hyresvärde per hyresgästkategori*, %



* Beräknat på kontraktsnivå

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 perioden uppgick koncernens externa lånevolym till 8 305 mkr (8 423). Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång uppgick till 7 798 mkr (7 943), vilket motsvarar en belåningsgrad om 48,8 % (50,4). I jämförelse med motsvarande period förra året har den externa lånevolymen minskat med 118 mkr. Stenvalvets totala certifikatvolym om 150 mkr har omsatts under årets första kvartal. Koncernen har säkerställda outnyttjade back-up faciliteter om 1 450 mkr (1 450). De revolverande kreditfaciliteterna har en löptid längre än 12 månader. Tillgänglig likviditet inkl kreditfaciliteter är i nivå med samtliga låne- och obligationsförfall för kommande 12 månader.

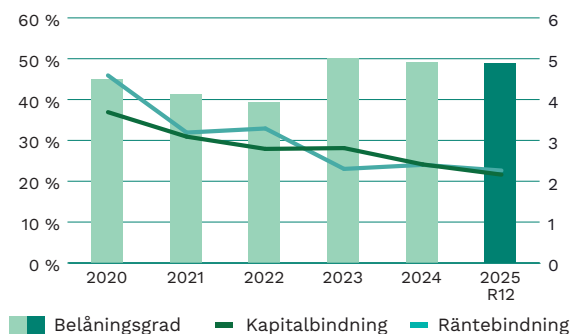
Finansieringskällor, mkr	31 mar 2025	31 mar 2024
Säkerställd skuld till kreditinstitut	5 257	5 285
Företagscertifikat	150	100
Obligationer	2 898	3 038
Summa	8 305	8 423
Varav obligationsförfall 0-1 år	570	1 390

Räntebindning och räntederivat

För att anpassa bolagets ränterisk används ränteswappar. Vid periodens utgång har Stenvalvet ränteswappar om 4 866 mkr (6 866). Under årets första kvartal har en ränteswapp förfallit till ett nominellt värde om 500 mkr. Alla ränteswappar avser byte av rörlig ränta till fast ränta. Vid periodens utgång uppgick ränteswapparnas marknadsvärde till 244 mkr (395) inkl upplupen räntetäckt. Ränteswapparnas räntekuponger redovisas som räntekostnader och förändringar i verkligt värde redovisas som värdeförändringar.

Den externa lånevolymen löper vid utgången av perioden till en genomsnittlig ränta om 3,5 % (2,7) inkl effekter av räntederivat. En ökad genomsnittlig ränta i jämförelse med motsvarande period föregående år förklaras av högre marknadsräntor samt förfall av ränteswappar.

Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och år



Återstående räntebindning inräknat effekt av ränteswappavtal var i genomsnitt 2,3 år (2,3) och återstående kapitalbindning uppgick till 2,2 år (2,8). Andel säkerställd skuld i förhållande till fastighetsvärdet uppgick till 32,9 % (33,5). Vid periodens utgång var 58,6 % (85,6) av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och obligationer med fast ränta.

Mål, riskbegränsningar och utdelningspolicy

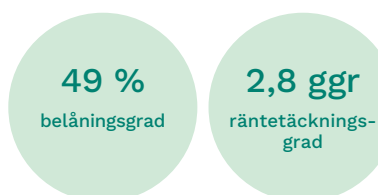
Finansiella mål gäller enligt följande:

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

Stenvalvet riskbegränsningar gäller enligt följande:

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

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.

Långsiktig rating

BBB

Framtidsutsikter

Stabila

Kortsiktig rating

N3

Hållbarhetsrelaterad finansiering

Stenvalvets långsiktiga ambition är att ha 100 % hållbarhetsrelaterad finansiering. Av Stenvalvets totala lånevolym uppgick hållbarhetsrelaterad finansiering till 17 % (12) vid utgången av perioden. Det omfattar obligationer kopplade till ett grönt finansieringsramverk som har tilldelats det övergripande betyget Medium Green av CICERO Shades of Green samt lån som klassificerats som grönt enligt respektive långgivares kriterier. Vid utgången av perioden uppgick grön finansiering till 1 408 mkr (1 056) varav 768 mkr (768) avsåg gröna obligationer och 640 mkr (288) avsåg gröna lån.

Räntederivat, 31 mars 2025

	Rörlig ränta, %	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2025	0,0	0,0	0	0
2026	2,3	0,4	1 416	38
2027	2,3	0,1	500	29
2028	2,3	0,2	500	39
2029	2,4	1,9	1 500	46
2030	0,0	0,0	0	0
2031	2,4	1,0	450	47
2032	2,4	1,4	500	45
2033	0,0	0,0	0	0
Totalt			4 866	244

Ränteförfallostruktur, 31 mars 2025*

Period, år	Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1	3 939	6,0	48
1-2	916	0,6	11
2-3	500	0,1	6
3-4	500	0,2	6
4-5	1 500	1,9	18
5-6	0	0,0	0
> 6	950	1,2	11
Summa	8 305	3,4	100

Kreditförfallostruktur, 31 mars 2025**

Period, år	Certifikat, mkr	Banklån, mkr	Obligationer, mkr	Totalt, mkr	Andel, %
< 1	150	1 465	570	2 185	26
1-2	0	934	1 058	1 992	24
2-3	0	1 007	220	1 227	15
3-4	0	1 851	550	2 401	29
4-5	0	0	500	500	6
5-6	0	0	0	0	0
> 6	0	0	0	0	0
Summa	150	5 257	2 898	8 305	100

* Exkl kreditfacilitet ** Exkl amorteringar, kreditfacilitet och derivat

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 och klimat

Stenvalvets ambition är att minimera miljöpåverkan. Under perioden var energianvändningen per kvadratmeter i jämförbart bestånd ca 6 % lägre jämfört med motsvarande period förra året. Samverkan med våra hyresgäster har resulterat i att ytterligare två byggnader miljöcertifierats och fyra gröna hyresbilagor tecknats. De nya arbetssätten kring klimatberäkning i projekt, miljöanpassade produktval och avfallshantering tillämpas. Omställningsanalys baserat på den genomförda inventeringen av fysiska klimatrisker har påbörjats.

Medarbetare och samhälle

Stenvalvet erbjuder en god arbetsmiljö och bidrar till samhället. Frisknärvaron under årets första tre

månader var hög, 99 %. Under perioden har medarbetarsamtal genomförts och nya individuella mål har satts. Alla medarbetare har erbjudits fortbildning inom due diligence och medarbetarna har tagit del av den reviderade riktlinjen mot alkohol och droger samt andra förändringar i ledningssystemet. Under perioden har 12 fastighetsnära samverkansinsatser, t ex trygghetsskapande och sociala aktiviteter i samverkan med kund, genomförts. Handlingsplaner kopplade till förra årets kundundersökning har tagits fram och är påbörjade.

Respekt för de mänskliga rättigheterna

Stenvalvet respekterar de mänskliga rättigheterna. Merparten av våra 156 prioriterade leverantörer har bekräftat att de följer Stenvalvets uppförandekod för leverantörer som kommunicerades under hösten. Uppförandekoden understryker särskilt vikten av goda arbetsförhållanden, miljöanpassade produktval och god affärsetik. Uppföljning pågår av de 35 % som kvarstår.

Motverka korruption

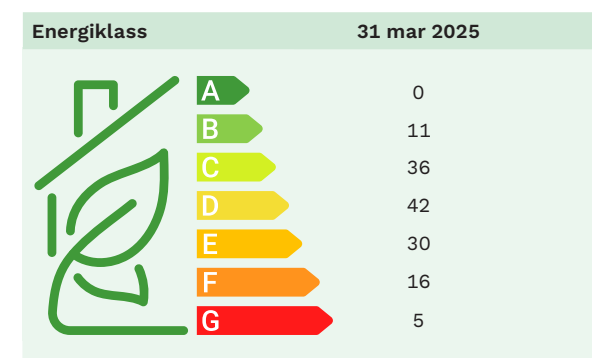
Stenvalvet har nolltolerans mot korruption. Under perioden har fortbildning av alla medarbetare kring IT-säkerhet fortgått som en del i arbetet att minska risken för korruption.

Hållbarhetsrelaterad finansiering

Stenvalvets långsiktiga ambition är att ha 100 % hållbarhetsrelaterad finansiering. Av Stenvalvets totala lånevolym uppgick hållbarhetsrelaterad finansiering till 17 % vid utgången av perioden. Det omfattar obligationer kopplade till ett grönt finansieringsramverk samt lån som klassificerats som grönt enligt respektive långivares kriterier. Läs mer om hållbarhetsrelaterad finansiering på sidan 8.



Byggnader energiklass A-G, antal



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.

Stenvalvet 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. För mer information se års- och hållbarhetsredovisningen 2024.

Fastighetskostnader

Stenvalvets fastighetskostnader utgörs främst av kostnader för värme, el, fastighetsskötsel, underhåll och fastighetsskatt. Ökade eller oförutsedda kostnader, om dessa inte kan kompenseras genom ökade hyresintäkter, kan ha en negativ effekt på kassaflödet. Arbete pågår för att minska fastighetskostnaderna genom en effektiv och kompetent organisation, strukturerad inköpsprocess och upphandlingar. Bolaget 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 för 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 offentliga 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 periodens utgång om 2,2 år (2,8). Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden till 48,8 % (50,4).

Räntekostnader är den enskilt största kostnadsposten. För att hantera denna ränterisk arbetar Stenvalvet med fast ränta eller med räntederivat på olika löptider. Den genomsnittliga räntebindningstiden styrs av finanspolicyn. Per 31 mars uppgick räntebindningen till 2,3 år (2,3). Ränteförfall inom ett år uppgick till 45,4 %. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,8 ggr (3,2) vid periodens utgång. Andelen säkerställd skuld i förhållande till fastighetsvärdet uppgick till 32,9 % (33,5).

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 utgången av perioden uppgick bolagets kassa till 507 mkr (480), samt därtill säkerställda outnyttjade back-up faciliteter om 1 450 mkr (1 450).

Fastighetsvärderisk

Förändringar i fastighetsvärdet påverkar resultat och belåningsgrad. Värdeförändringar uppstår till följd av makroekonomiska förändringar samt 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 externvärderas 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

Den höga inflation och finansiella oro som branschen upplevt under en tid har dämpats de senaste månaderna, med följd av stabiliserade avkastningskrav. Den geopolitiska omvärlden är dock fortfarande orolig. Stenvalvet fortsätter, som en del av sin verksamhet, att göra analyser av omvärldsrisker och dess effekt i verksamheten och vidtar vid behov åtgärder för riskminimering.

Moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer

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



Resultaträkning koncernen

Mkr	jan-mar 2025	jan-mar 2024	apr 2024- mar 2025	jan-dec 2024
Hysesintäkter	267	257	1 040	1 030
Serviceintäkter	9	7	31	29
Övriga intäkter	2	3	17	18
Summa intäkter	278	267	1 088	1 077
Driftkostnader	-47	-48	-160	-161
Underhållskostnader	-12	-8	-57	-53
Fastighetsskatt	-4	-6	-18	-20
Fastighetsadministration	-13	-13	-52	-52
Summa fastighetskostnader	-76	-75	-287	-286
Driftnetto	202	192	801	791
Centrala administrationskostnader	-8	-13	-52	-57
Finansiella intäkter	2	6	12	16
Finansiella kostnader	-72	-56	-289	-273
Förvaltningsresultat	124	129	472	477
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-	-	-	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	0	-224	-45	-269
Värdeförändring räntederivat	-1	7	-129	-121
Resultat före skatt	123	-88	298	87
Aktuell skatt	-18	-13	-43	-38
Uppskjuten skatt	-17	35	-54	-2
Periodens resultat	88	-66	201	47
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	88	-66	201	47

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat varför endast en resultaträkning presenteras.



Balansräkning koncernen

Mkr	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	-	0	-
Förvaltningsfastigheter	15 972	15 762	15 929
Nyttjanderättstillgångar	113	101	115
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Räntederivat	248	395	254
Långfristiga fordringar	16	17	16
Summa anläggningstillgångar	16 350	16 276	16 315
Omsättningstillgångar			
Varulager	0	0	0
Kundfordringar	2	3	9
Övriga fordringar	46	36	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40	85	20
Likvida medel	507	480	484
Summa omsättningstillgångar	595	604	553
SUMMA TILLGÅNGAR	16 945	16 880	16 868

Mkr	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	8	8	8
Övrigt tillskjutet kapital	631	631	631
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	6 228	6 027	6 140
Summa eget kapital	6 867	6 666	6 779
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	6 094	7 657	7 133
Leasingskulder	109	98	111
Uppskjutna skatteskulder	1 265	1 211	1 248
Räntederivat	4	-	6
Summa långfristiga skulder	7 472	8 966	8 498
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 211	766	1 180
Leasingskulder	4	2	4
Leverantörsskulder	44	48	61
Skatteskulder	0	52	2
Övriga skulder	39	32	33
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	308	348	312
Summa kortfristiga skulder	2 606	1 248	1 592
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 945	16 880	16 868



Förändringar i eget kapital koncernen

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01	8	631	6 140	6 779
Periodens resultat			88	88
Utgående eget kapital 2025-03-31	8	631	6 228	6 867
Ingående eget kapital 2024-01-01	8	631	6 093	6 732
Periodens resultat			-66	-66
Utgående eget kapital 2024-03-31	8	631	6 027	6 666
Ingående eget kapital 2024-01-01	8	631	6 093	6 732
Periodens resultat			47	47
Utgående eget kapital 2024-12-31	8	631	6 140	6 779

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat varför endast en resultaträkning presenteras.



Kassaflöde koncernen

Mkr	jan-mar 2025	jan-mar 2024	apr 2024- mar 2025	jan-dec 2024
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	123	-88	298	87
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	3	219	174	390
Betald inkomstskatt	-20	-7	-94	-81
Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	106	124	378	396
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-16	-51	58	23
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-17	5	-40	-18
Kassaflöde från den löpande verksamheten	73	78	396	401
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1	1	0
Investeringar i befintliga fastigheter	-43	-50	-251	-258
Avyttring av fastigheter (direktavyttring)	1	-	-	-
Indirekta fastighetsförvärv	-	0	0	0
Indirekta fastighetsavyttringar	-	-	-	-
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-42	-51	-249	-258
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	-	-	550	550
Amortering av lån	-8	-759	-668	-1 419
Amortering av leasingsskuld	0	-1	-3	-4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8	-761	-120	-873
Periodens kassaflöde	23	-734	27	-730
Likvida medel vid periodens början	484	1 214	484	1 214
Likvida medel vid periodens slut	507	480	511	484
Erhållna räntor	0	0	21	15
Erlagda räntor	-69	-54	-365	-259

Resultaträkning moderbolaget

Mkr	jan-mar 2025	jan-mar 2024	apr 2024- mar 2025	jan-dec 2024
Nettoomsättning	15	12	50	47
Centrala administrationskostnader	-23	-26	-108	-111
Rörelseresultat	-8	-14	-58	-64
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	8	8
Finansiella intäkter	128	133	651	726
Finansiella kostnader	-57	-58	-401	-472
Räntekostnader på ägarlån	-	-	0	-
Resultat efter finansiella poster	63	60	200	198
Bokslutsdispositioner				
Erhållna koncernbidrag	-	-	50	50
Resultat före skatt	63	60	250	248
Aktuell skatt	0	-	0	0
Uppskjuten skatt	-4	5	20	29
Periodens resultat	59	65	270	277

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat varför endast en resultaträkning presenteras.





Balansräkning moderbolaget

Mkr	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella/materiella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0	0	0
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Summa immateriella/materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2 927	2 777	2 927
Räntederivat	11	73	16
Fordringar hos koncernföretag	7 564	7 564	7 564
Uppskjuten skattefordran	-	-	3
Långfristiga fordringar	0	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar	10 502	10 414	10 510
Summa anläggningstillgångar	10 503	10 415	10 511
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	405	404	446
Övriga fordringar	3	13	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	55	25
Summa kortfristiga fordringar	432	472	474
Likvida medel	507	480	484
Summa omsättningstillgångar	939	952	958
SUMMA TILLGÅNGAR	11 442	11 367	11 469

Mkr	31 dec 2024	31 mar 2024	31 dec 2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	8	8	8
Fritt eget kapital			
Överkursfond	175	175	175
Balanserat resultat	2 108	1 831	1 831
Periodens resultat	59	65	277
Summa eget kapital	2 350	2 079	2 291
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	41	41	41
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	1	21	-
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	4 324	5 880	5 361
Räntederivat	4	-	6
Summa långfristiga skulder	4 328	5 880	5 367
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 206	761	1 175
Leverantörsskulder	3	6	5
Skulder till koncernföretag	2 482	2 503	2 555
Aktuella skatteskulder	-	0	-
Övriga skulder	9	11	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	64	28
Summa kortfristiga skulder	4 722	3 345	3 769
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 442	11 367	11 469

Övrig information

Medarbetare

Medelantalet anställda i Stenvalvet uppgick vid periodens utgång till 43 (45), varav 24 (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 föregående år slutreglerats i sin helhet. För ytterligare information se Stenvalvets års- och hållbarhetsredovisning 2024.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 delårsrapportering samt tillämpliga upplysningskrav i årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats 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. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten.

Från 1 januari 2025 upprättas segmentsredovisning baserat på Stenvalvets styrning och internrapportering. I övrigt tillämpas de redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som beskrivs i års- och hållbarhetsredovisningen för 2024.

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 5 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, leverantörskulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

Realiserad värdeförändring av räntederivat

Stenvalvet använder ränteswappar för att hantera bolagets ränterisk. Värdering sker månadsvis till verkligt värde. Vid ränteswappens förfallotidpunkt där en sk upfront fee har erlagts vid införskaffandet av ränteswappen kan en realiserad värdeförändring uppstå och utgörs då av verkligt värde vid förfall med avdrag för ränteswappens värde vid senaste värderingstidpunkt, i båda fallen exkl upplupen ränta.

Segmentredovisning

Den kommersiella och tekniska förvaltningen är organiserade utifrån ett kundperspektiv, vilket styr den interna rapporteringen. Identifiering av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen. VD använder främst driftnetto per segment för resultatanalys. Administrativa centrala kostnader, finansiella intäkter och kostnader samt inkomstskatt hanteras på koncernnivå. Koncernen styrs och rapporteras enligt följande sex segment: Syd, Nordost, Mitt, Mälardalen, Rättsväsende och Sydost. Segmenten återspeglas i fastighetsförvaltningens organisation, internt benämnda som marknadsområden.

Segmentsredovisning per marknadsområde (mkr)	Syd	Nordost	Mitt	Mälardalen	Rättsväsende	Sydost	Totalt
jan-mar 2025							
Intäkter	28	67	41	30	52	60	278
Fastighetskostnader	-9	-18	-12	-9	-13	-15	-76
Driftnetto	19	49	29	21	39	45	202
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter	1 546	4 731	2 183	1 526	2 587	3 399	15 972
jan-mar 2024							
Intäkter	28	67	40	25	50	57	267
Fastighetskostnader	-10	-15	-12	-9	-15	-14	-75
Driftnetto	18	52	28	16	35	43	192
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter	1 643	4 713	2 527	1 357	2 196	3 326	15 762

Definitioner

Andel säkerställd skuld, %

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

Antal kvm

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

Belåningsgrad, %

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

Central administration

All administration som inte ingår i fastighetsadministration t ex personalkostnader för VD och centrala funktioner såsom kommunikation, transaktions- och affärsutveckling, 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.

Finansnetto

Finansnetto enligt resultaträkningen består av finansiella intäkter och finansiella kostnader.

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 kontraktswärde i förhållande till årshyra. Nyckeltalet syftar till att belysa Stenvalvets hyresrisk.

Genomsnittlig ränta, %

Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för räntebärande skulder vid periodens utgång inkl 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.

Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som förvärfvas, sålts eller varit klassificerade som projektfastighet under perioden eller jämförelseperioden ingår inte.

Kapitalbindning, år

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

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.

Offentliga kontor

Kontor som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet. I kategori Offentliga kontor inkluderas även byggrätter och övriga fastigheter för skattefinansierad verksamhet som ej kan klassas under de övriga fastighetskategorierna såsom exempelvis myndighetsarkiv.

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, övriga finansiella kostnader och avskrivning på inventarier och leasing 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.

Soliditet, %

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

Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar, %
Periodens utgående redovisade egna kapital inkl värdeöverföringar hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till egna kapitalet vid utgången av motsvarande period föregående år. Nyckeltalet visar tillväxten i ägarnas totala investerade kapital under 12 månaders period.

Tillväxt i förvaltningsresultat, %
Periodens förvaltningsresultat enligt resultaträkningen 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.

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



Graniten 15, Jönköping



Nyckeltalsberäkningar

	jan-mar 2025	jan-mar 2024	jan-dec 2024
Andel säkerställd skuld			
Räntebärande säkerställd skuld, mkr	5 259	5 285	5 265
Summa säkerställda lån, mkr	5 259	5 285	5 265
Förvaltningsfastigheter, mkr	15 972	15 762	15 929
Andel säkerställd skuld, %	32,9	33,5	33,1

	jan-mar 2025	jan-mar 2024	jan-dec 2024
Belåningsgrad			
Skulder till kreditinstitut, mkr	5 259	5 285	5 265
Obligationslån, mkr	2 898	3 038	2 898
Företagscertifikat, mkr	150	100	150
Likvida medel, mkr	-507	-480	-484
Nettoskuld, mkr	7 800	7 943	7 829
Förvaltningsfastigheter, mkr	15 972	15 762	15 929
Belåningsgrad, %	48,8	50,4	49,1

	jan-mar 2025	jan-mar 2024	jan-dec 2024
Direktavkastning			
Driftnetto enligt resultaträkning (rullande 12 månader), mkr	801	741	791
Justering 12 månaders innehav, projektfastigheter och byggrätter, mkr	-5	-9	-10
Justerat driftnetto, mkr	796	732	781
Utgående balans förvaltningsfastigheter, mkr	15 972	15 762	15 929
Justering projektfastigheter och byggrätter, mkr	-636	-637	-633
Justerat värde förvaltningsfastigheter, mkr	15 336	15 125	15 296
Direktavkastning, %	5,2	4,8	5,1

	jan-mar 2025	jan-mar 2024	jan-dec 2024
Ekonomisk uthyrningsgrad			
Totala intäkter, mkr	278	267	1 077
Hysesvärde, mkr	293	285	1 144
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,9	93,7	94,1

	apr 2024 - mar 2025	apr 2023 - mar 2024	jan-dec 2024
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat, mkr	472	441	477
Återläggning finansiella kostnader, mkr	289	268	273
Återläggning avskrivningar, mkr	5	6	6
Förvaltningsresultat, mkr	766	715	756
Räntekostnader resultaträkning, mkr	-289	-232	-273
Övriga finansiella kostnader, mkr	11	9	11
Räntekostnader externa lån, mkr	-278	-223	-264
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,2	2,9

	jan-mar 2025	jan-mar 2024	jan-dec 2024
Soliditet			
Eget kapital, mkr	6 867	6 666	6 778
Balansomslutning, mkr	16 945	16 880	16 868
Soliditet, %	40,5	39,5	40,2
Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar	jan-mar 2025	jan-mar 2024	jan-dec 2024
Eget kapital, mkr	6 867	6 666	6 778
Utgående eget kapital inkl värdeöverföringar, mkr	6 867	6 666	6 778
Avgår totala värdeöverföringar:			
Utgående eget kapital exkl värdeöverföringar, mkr	6 867	6 666	6 778
Utgående eget kapital exkl värdeöverföringar vid utgången av motsvarande period föregående år, mkr	6 666	8 757*	6 732*
Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar, %	3,0	-23,9	0,7

* Ett ägarlån slutreglerades i juni 2023. Jämförelsesiffra jan-mar 2023, 8 757 mkr beaktar utbetald ränta på ägarlån om 42 mkr. Jämförelsesiffra för helåret 2023, 6 732 mkr beaktar amortering av ägarlånet om 1 600 mkr samt utbetald ränta på ägarlån om 78 mkr.

	jan-mar 2025	jan-mar 2024	jan-dec 2024
Tillväxt i förvaltningsresultat			
Förvaltningsresultat, mkr	124	129	477
Justerat förvaltningsresultat, mkr	124	129	477
Förvaltningsresultat under föregående period, mkr	129	128*	476*
Tillväxt i förvaltningsresultatet, %	-3,9	1,1	0,2

* Ett ägarlån slutreglerades i juni 2023. Jämförelsesiffra jan-mar 2023, 128 mkr beaktar utbetald ränta på ägarlånet om 42 mkr. Jämförelsesiffra för helåret 2023, 476 mkr beaktar utbetald ränta på ägarlånet om 78 mkr.

	jan-mar 2025	jan-mar 2024	jan-dec 2024
Överskottsgrad			
Driftnetto, mkr	202	192	791
Totala intäkter, mkr	278	267	1 077
Överskottsgrad, %	72,7	71,9	73,4



Dörren 5, Växjö

Övriga upplysningar

Kommande rapporteringstillfällen

- ♦ Delårsrapport Q2 2025 publiceras den 18 augusti 2025
- ♦ Delårsrapport Q3 2025 publiceras den 11 november 2025
- ♦ Bokslutskommuniké 2025 publiceras den 19 februari 2026

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 19 maj 2025

Dag Klackenberg, styrelseordförande

Ingalill Berglund, styrelseledamot

Ann Grevelius, styrelseledamot

Hans Rydstad, styrelseledamot

Maria Lidström, VD och koncernchef

Granskning

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.



STENVALVET

Värden för välfärden

stenvalvet.se