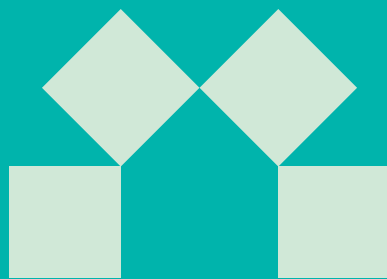


Delårsrapport januari – juni 2025



STENVALVET

Värden för välfärden



Q2

April - juni 2025

- ♦ Intäkterna uppgick till 280 mkr (267) mkr, en ökning med 13 mkr motsvarande 5 %. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 8 mkr motsvarande en ökning om 3 %.
- ♦ Driftnettot uppgick till 215 mkr (201), en ökning med 14 mkr motsvarande 7 %. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 12 mkr motsvarande 6 %.
- ♦ Förvaltningsresultatet uppgick till 130 mkr (126). En ökning med 4 mkr motsvarande 3 %.
- ♦ Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 17 mkr (-117). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -98 mkr (-68).
- ♦ Resultatet efter skatt uppgick till 37 mkr (-59).
- ♦ Under kvartalet investerades 77 mkr (62) i befintligt fastighetsbestånd.
- ♦ Fastighetsvärdet uppgick per 30 juni 2025 till 16 066 mkr (15 709).

Januari - juni 2025

- ♦ Intäkterna uppgick till 558 mkr (534), en ökning med 24 mkr motsvarande 4 %. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 16 mkr motsvarande en ökning om 3 %.
- ♦ Driftnettot uppgick till 417 mkr (393), en ökning med 24 mkr motsvarande 6 %. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 18 mkr, motsvarande en ökning om 5 %.
- ♦ Förvaltningsresultatet uppgick till 255 mkr (255).
- ♦ Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 17 mkr (-341). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -99 mkr (-61).
- ♦ Resultatet efter skatt uppgick till 125 mkr (-125).
- ♦ Under perioden investerades 120 mkr (112) i befintligt fastighetsbestånd.
- ♦ Fastighetsvärdet uppgick per 30 juni 2025 till 16 066 mkr (15 709).

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.



Smedby 19:554, Österåker



Väsentliga händelser under andra kvartalet

- ♦ Nordic Credit Rating 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.
- ♦ Ett nytt grönt finansieringsramverk har tagits fram. Det bidrar till bolagets hållbarhetsstrategi, bl a genom att fortsätta öka andelen grönt finansierade tillgångar. Ramverket har tilldelas det övergripande betyget Medium Green.
- ♦ I juni månad emitterade Stenvalvet en icke säkerställd grön obligation om 500 mkr.

Väsentliga händelser efter andra kvartalets utgång

- ♦ Inga väsentliga händelser har inträffat efter andra kvartalets utgång.



* Avser perioden januari - juni 2025.

	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-jun 2025	jan-jun 2024	jul 2024- jun 2025	jan-dec 2024
Finansiella nyckeltal						
Intäkter, mkr	280	267	558	534	1 101	1 077
Driftnetto, mkr	215	201	417	393	815	791
Förvaltningsresultat, mkr	130	126	255	255	477	477
Resultat efter skatt, mkr	37	-59	125	-125	297	47
Soliditet, %	40,8	39,5	40,8	39,5	40,8	40,2
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	0,2	1,2	0,2	1,2	0,1	0,2
Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar, %	4,5	-6,3	4,5	-6,3	4,5	0,7
Räntebärande extern skuld, mkr	8 240	8 366	8 240	8 366	8 240	8 313
Genomsnittlig ränta, %	3,2	3,3	3,2	3,3	3,2	3,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,1	2,7	3,1	2,7	2,9
Räntebindning, år	2,5	2,4	2,5	2,4	2,5	2,4
Belåningsgrad, %	48,4	50,3	48,4	50,3	48,4	49,1
Kapitalbindning, år	2,7	2,6	2,7	2,6	2,7	2,4
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal fastigheter, st	108	108	108	108	108	108
Fastighetvärde, mkr	16 066	15 709	16 066	15 709	16 066	15 929
Fastighetsvärde, kr/kvm	27 006	26 446	27 006	26 446	27 006	26 860
Uthyrningsbar area, tkvm	595	594	595	594	595	593
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,7	5,0	4,7	5,0	4,7	4,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,2	93,8	95,2	93,8	94,9	94,1
Överskottsgrad, %	76,8	75,3	74,7	73,6	74,0	73,4
Direktavkastning, %	5,2	5,0	5,2	5,0	5,2	5,1

Definitioner och nyckeltalsberäkningar framgår av sidorna 20-23.



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.

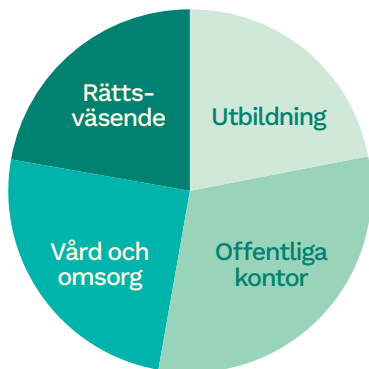
Stabila och långsiktiga institutionella ägare



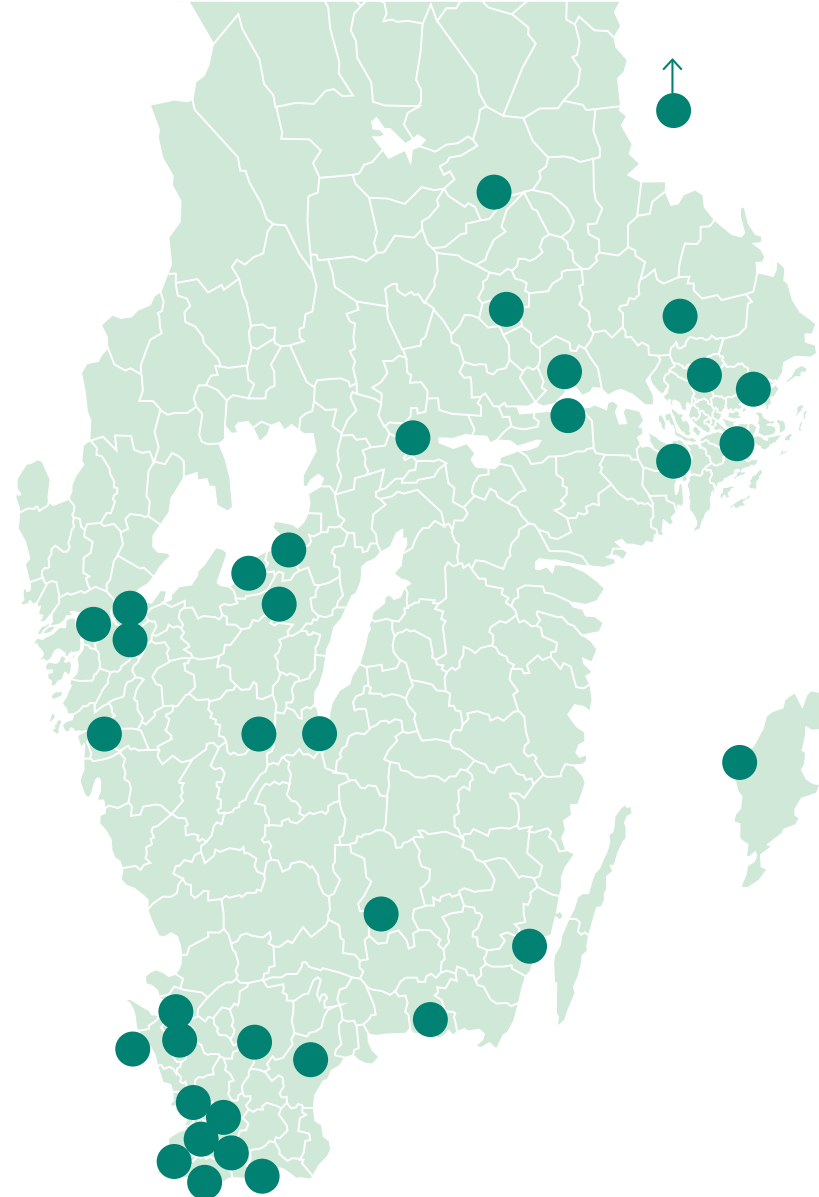
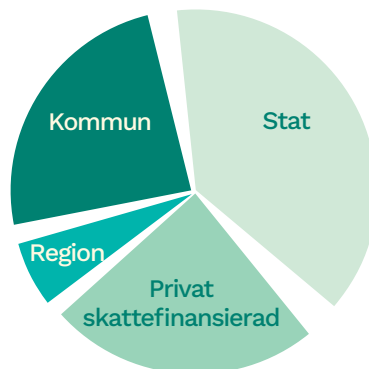
92 %

skattefinansierad verksamhet

Våra fastighetskategorier



Våra hyresgästkategorier



Vision

Vassaste värden för välfärden

16 mdkr

fastighetsvärde

1 101 mkr

intäkter R12

595 tkvm

uthyrningsbar area

108 st

fastigheter

4,7 år

snitt kontraktslängd

VD-ord

Marknaden för samhällsfastigheter, särskilt inom rättsväsende, är god. Det finns en stor efterfrågan på investeringar både i form av modernisering av befintligt bestånd och nybyggnation för våra rättsvårdande kunder. Några exempel på det är att vi under andra kvartalet byggstartat både en om- och tillbyggnad åt Polismyndigheten i Fagersta samt en större ombyggnad i Kalmar i en nyförhyrning åt Kriminalvården.

Under kvartalet har vi tecknat avtal om förvärv av ytterligare ett polishus i Skåne. Tillträde sker under tredje kvartalet.

Fortsatt uthyrningsframgång

Även inom våra andra fastighetskategorier har vi färdigställt flera ny- och omförhandlingar, bl a för några av våra äldreboenden. Inom utbildning har vi tecknat ett 7-årigt hyresavtal med Academedia om ca 2 100 kvm i centrala Jönköping. Något som gläder mig extra är att trenden med positiv nettouthyrning fortsätter.

Byggverksamheten för några av våra större lokalanpassningar fortskrider enligt plan, bl a till Region Skånes barn- och ungdomspsykiatri i Malmö där ca 3 000 kvm byggs om och en totalrenovering av ca 6 000 kvm i Uppsala till Uppsala universitet. Båda är nyförhyrningar.

”Den 1 april firade vi vår 15-årsdag vilket innebär att vi är ett av de äldsta bolagen inom samhällsfastigheter – något vi är stolta över”

Starkt resultat med fokus på effektiv förvaltning

Under första halvåret har driftnettot ökat med 24 mkr, motsvarande 6 % jämfört med samma period föregående år, drivet bl a av ett par stora nyuthyrningar där hyresgäster flyttade in i färdigställda lokaler hösten 2024. Resultatet efter skatt blev positivt, 125 mkr, som utöver driftnettoökningen har drivits av en stabilisering av marknadens avkastningskrav. En belåningsgrad på 48 % och räntetäckningsgrad på 2,7 visar på fortsatt stabil finansiell balans. Nordic Credit Rating bekräftade att även fortsättningsvis tilldela Stenvalvet kreditbetyg BBB med stabila utsikter tillsammans med det kortsiktiga kreditbetyget N3.

Grönt fokus bidrar till att nå våra hållbarhetsmål

Hållbarhetsarbetet fortsätter vara en självklar och integrerad del av vår strategi. Under perioden minskade energianvändningen i det jämförbara beståndet med 6 % jämfört med motsvarande period förra året.

Målet att nå klimatneutralitet i hela värdekedjan till 2045 bidrar till ambitionen att nå 100 % hållbarhetsrelaterad finansiering och vi har därför lanserat ett nytt grönt finansieringsramverk. Inom ramen för det nya ramverket har vi emitterat ett grönt obligationslån om 500 mkr, vilket ökar vår andel grön finansiering som numera uppgår till 23 %.

Arbetet med att lyfta våra fastigheter i energiklass har resulterat i att vi under kvartalet erhållit vår första A-energiklassificerade byggnad. Vi har fortsatt att teckna gröna hyresbilagor och årets mål är redan uppnått. Fyra nya miljöcertifieringar är på gång och grönytefaktorn har fastställts för ytterligare en fastighet. Vi deltog även i Almedalsveckan med ett kundcase om “Energi och CSRD/VSME – en utmaning inom hållbarhetsrapportering”.



Framtidstro med tydlig inriktning

Med en stabil finansiell ställning, hög uthyrningsgrad, en hållbarhetsdriven agenda och engagerade medarbetare går vi in i andra halvåret med tillförsikt. Vi har lång erfarenhet och hög kompetens – den 1 april firade vi vår 15-årsdag vilket innebär att vi är ett av de äldsta bolagen inom samhällsfastigheter – något vi är stolta över. Vårt fokus är fortsatt att vara en stabil och långsiktig aktör och att maximera bidraget till våra kunder, ägare och samhällets hållbara utveckling.

Maria Lidström, VD

Utveckling av resultat- och balansräkning

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

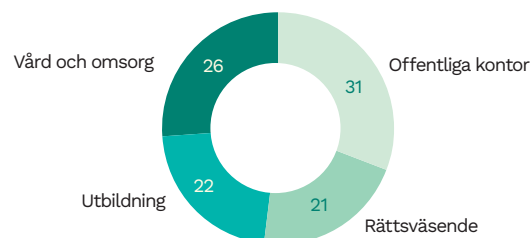
Intäkter

De totala intäkterna uppgick till 558 mkr (534), en ökning med 24 mkr, motsvarande 4 %. Stenvalvets hyresintäkter uppgick till 536 mkr (512), en ökning med 24 mkr motsvarande 5 %. Ökningen är främst hänförlig till nyuthyrningar under fjärde kvartalet 2024. Samtidigt har också KPI-indexering bidragit positivt till periodens ökade intäkter. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 16 mkr, motsvarande 3 %.

Hyresvärdet för perioden uppgick till 1 161 mkr (1 125). Den ekonomiska vakansen bestående av vakans och hyresrabatter uppgick till 60 mkr (72). Den ekonomiska uthyrningsgraden vid periodens utgång uppgick till 95 % (94).

Stenvalvets genomsnittliga kontraktslängd uppgick till 4,7 år (5,0) vid periodens utgång.

Hyresintäkt per fastighetskategori*, %



* Beräknat på kontraktsnivå.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 141 mkr (141). I jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med 2 mkr, motsvarande 1 %.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 417 mkr (393), en ökning med 24 mkr, motsvarande 6 %. Ökningen är främst hänförlig till nyuthyrningar och KPI-indexering. Överskottsgraden uppgick till 75 % (74).

I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 5 % till 408 mkr (390). Överskottsgraden i jämförbart bestånd uppgick till 75 % (74).

5,2 %

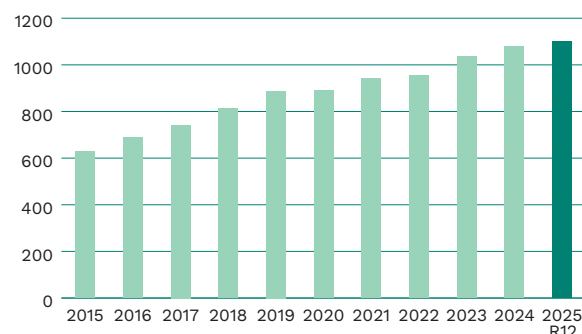
direktavkastning

Fastighetsportföljens direktavkastning uppgick till 5,2 % (5,0), till följd av högre driftnetto i jämförelse med motsvarande period föregående år.

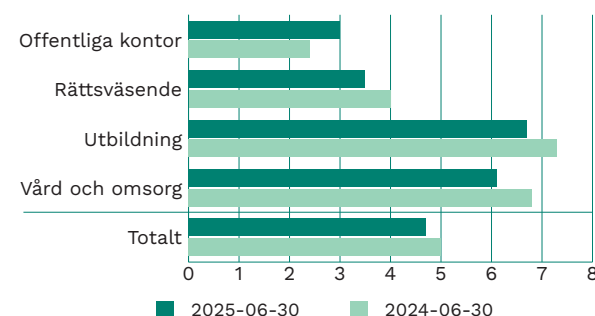
Driftnetto i jämförbart bestånd

Mkr	30 jun 2025	30 jun 2024	Förändring, %
Hyresintäkter	522	505	3
Övriga intäkter	21	22	-4
Driftkostnader	-67	-67	0
Underhållskostnader	-20	-20	0
Fastighetsadministration	-23	-22	-5
Övriga kostnader	-25	-28	10
Driftnetto	408	390	5

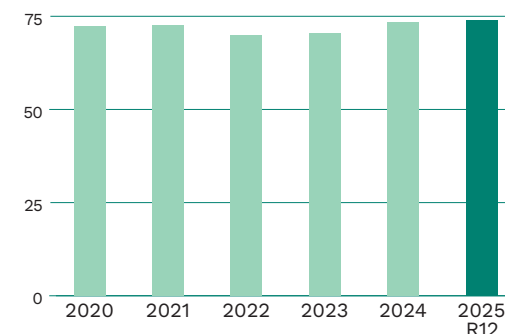
Intäkter, mkr



Genomsnittlig kontraktslängd per fastighetskategori, år



Överskottsgrad, %



Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 19 mkr (28). 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 2,8 mkr (2,7).

Finansiella poster

Finansiella intäkter och kostnader redovisades till ett netto om -144 mkr (-110), en kostnadsökning om 34 mkr. Nettot bestod av ränteutgifter om 4 mkr (10), och övriga finansiella kostnader om -148 mkr (-120), varav räntekostnader på externa lån uppgick till -147 mkr (-119) under perioden. I den sistnämnda posten ingår nettoredovisade ränteutgifter från räntederivat om 38 mkr (128). Nettoökningen om 34 mkr, i jämförelse med motsvarande period föregående år, förklaras främst av förfall av ränteswappar. Aktiverade räntekostnader i pågående projekt uppgick till 0,6 mkr (2,7) och minskade därmed finansiella kostnader med motsvarande belopp.

Räntekostnader hänförligt till leasingavtal ingår i finansiella kostnader och uppgick under perioden till 1,4 mkr (1,1).

Den räntebärande skulden till externa långivare uppgick vid periodens utgång till 8 240 mkr (8 366). I jämförelse med årsskiftet har den externa lånevolymen minskat med 73 mkr.

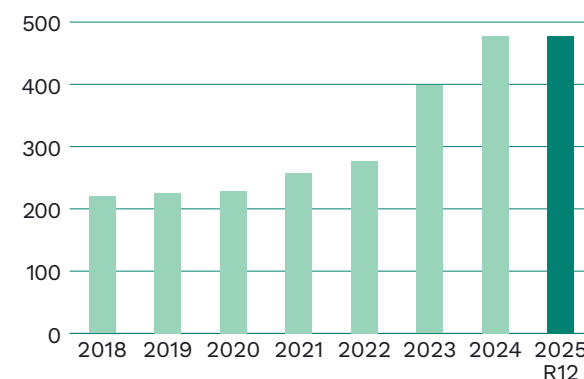
Räntebindningen uppgick till 2,5 år (2,4). Under perioden har en ränteswap förfallit till ett nominellt värde om 500 mkr och en ny ränteswap till ett nominellt värde om 500 mkr har ingåtts.

Genomsnittsräntan uppgick till 3,2 % (3,3) inkl effekter av räntederivat och kreditfaciliteter. Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 2,7 ggr (3,0). Mer information om Stenvalvets finansiering framgår på sidorna 9-10.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 255 mkr (255). Ett förbättrat driftnetto samt lägre centrala administrationskostnader har bidragit positivt medan ökade finansiella kostnader har påverkat negativt i jämförelse med motsvarande period föregående år.

Förvaltningsresultat, mkr



Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens totala värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 17 mkr (-341), vilket motsvarar en värdeförändring, i relation till periodens ingående fastighetsvärde om 0,1 % (-2,1). Periodens värdeförändring bestod till fullo av orealiserade värdeförändringar, som framförallt drivits av driftnettoförändringar.

Förändringen av fastighetsvärdet rullande 12 månader förklaras av totala värdeförändringar om 89 mkr, investeringar om 266 mkr samt aktiverad ränta i pågående projekt om 3 mkr. De orealiserade värdeförändringarna har drivits dels av marknadens förändrade avkastningskrav om -218 mkr och dels av driftnettoförändringar om 307 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 16 066 mkr (15 709).

Det vägda direktavkastningskravet (exit yield) 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 % (5,0).

Fastighetsvärde 30 juni 2025

	Mkr	Exit yield %
Utgående balans 30 jun 2024	15 709	5,25
Investeringar	146	
Aktiverad ränta	2	
Orealiserad värdeförändring	72	
Utgående balans 31 dec 2024	15 929	5,33
Investeringar	120	
Aktiverad ränta	1	
Orealiserad värdeförändring	17	
Utgående balans 30 jun 2025	16 066	5,33



Investeringar

Bolagets investeringar avser i huvudsak lokalanpassningar och underhåll av befintliga fastigheter. Investeringarna sker oftast i samband med nyuthyrning eller omförhandling av avtal för att anpassa lokalen till kundens specifika önskemål. Stenvalvet kan på så vis öka sina hyresintäkter och värdet på fastigheterna. Under perioden har bolaget investerat 120 mkr (112) exkl aktiverad ränta i pågående projekt om 0,6 mkr (2,7).

Värdeförändring räntederivat

Värdeförändring på räntederivat uppgick till -99 mkr (-61). 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 -47 mkr (22) varav aktuell skatt utgjorde -38 mkr (-26) och uppskjuten skatt utgjorde -9 mkr (48). 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 1 257 mkr (1 198).

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 125 mkr (-125). Den positiva resultatutvecklingen har främst drivits av en stabilisering av marknadens avkastningskrav.

Kassaflöde

Stenvalvets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 217 mkr (208). Poster som inte ingår i kassaflödet är framförallt värdeförändring i räntederivat och förvaltningsfastigheter. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 181 mkr (178). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -120 mkr (-113).

Upplåning och amortering påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med -75 mkr (-817). Under perioden har det totala kassaflödet uppgått till -14 mkr (-752). Vid periodens utgång uppgick likvida medel till 470 mkr (462).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att äga och förvalta aktier i dotterbolag samt tillhandahålla förvaltning till koncernens dotterbolag. Periodens nettoomsättning uppgick till 30 mkr (24) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 103 mkr (102). Balansomslutningen uppgick till 11 409 mkr (11 323) vid periodens utgång.

Stenvalvets fastighetskategorier

Mkr	Resultatposter per fastighetskategori				Tillgångsposter per fastighetskategori		Kontrakterad	Ekonomisk uthyr-
	Intäkter		Driftnetto		Fastighetsvärde		årshyra	ningsgrad, %
	jan-jun 2025	jan-jun 2024	jan-jun 2025	jan-jun 2024	jun 2025	jun 2024	jun 2025	jun 2025
Offentliga kontor	173	157	122	108	4 309	4 023	333	92
Rättsväsende	104	98	78	69	2 626	2 579	201	99
Utbildning	150	150	117	116	4 687	4 596	293	96
Vård och omsorg	131	129	100	100	4 444	4 511	257	97
Totalt	558	534	417	393	16 066	15 709	1 083	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 19.



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. Den uthyrningsbara arean 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 (5,0) 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 7.

Stenvalvets segmentredovisning upprättas utifrån geografiska marknadsområden, se sidan 19.

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 1 083 mkr motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad på 95 %.

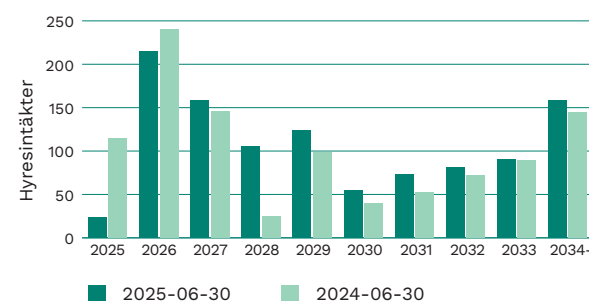
Stenvalvets tio största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresgäst-kategori	Årshyra mkr*	Hyresvärde %	Avtalst**
Polismyndigheten	Stat	130	11	19
Int. Engelska Skolan i Sverige AB	Privat	76	7	11
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	47	4	24
Region Skåne	Region	39	3	18
Umeå kommun	Kommun	32	3	4
Försäkringskassan	Stat	28	2	6
Summa		577	51	134

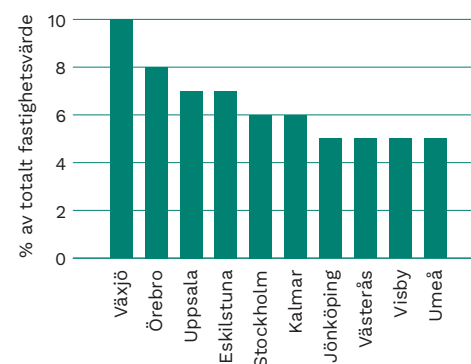
* Kontrakterad årshyra, mkr inkl tillägg.

** Exkl garage- och parkeringsavtal.

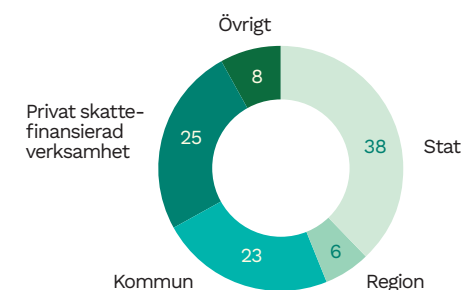
Hyresavtalens förfallostruktur, mkr



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 8 240 mkr (8 366). Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång uppgick till 7 770 mkr (7 904), vilket motsvarar en belåningsgrad om 48,4 % (50,3). Under perioden har flertal banklån omförhandlats i syfte att förbättra villkoren och förlänga kapitalbindningen. I juni emitterades en grön obligation om 500 mkr, samtidigt som obligationslån om 570 mkr förföll. I jämförelse med motsvarande period föregående år har den externa lånevolymen minskat med 126 mkr genom amorteringar. 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 överstiger samtliga låne- och obligationsförfall för kommande 12 månader.

Finansieringskällor, mkr	30 jun 2025	30 jun 2024
Säkerställd skuld till kreditinstitut	5 262	5 278
Företagscertifikat	150	50
Obligationer	2 828	3 038
Summa	8 240	8 366
Varav obligationsförfall 0-1 år	268	1 210

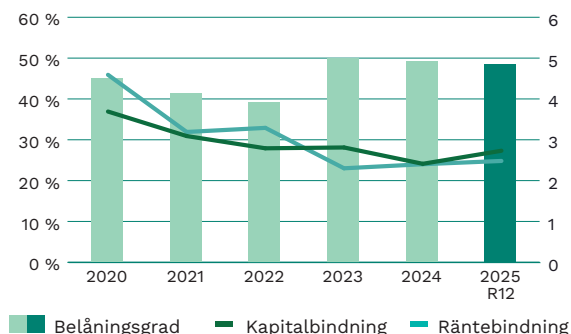
Räntebindning och räntederivat

För att anpassa bolagets ränterisk används ränteswappar. Vid periodens utgång har Stenvalvet ränteswappar om 5 366 mkr (5 866). Under perioden har en ny ränteswap ingåtts till ett nominellt värde om 500 mkr, samtidigt som en ränteswap till ett nominellt värde om 500 mkr har förfallit. Alla ränteswappar avser byte av rörlig ränta till fast ränta. Vid periodens utgång uppgick ränteswapparnas marknadsvärde till 145 mkr (316) inkl upplupen ränteintäkt. 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 3,2 % (3,3) inkl effekter av räntederivat.

Återstående räntebindning inräknat effekt av ränteswapavtal är i genomsnitt 2,5 år (2,4) och återstående

Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och år



kapitalbindning uppgår till 2,7 år (2,6). Andel säkerställd skuld i förhållande till fastighetsvärdet uppgår till 32,8 % (33,6). Vid periodens utgång var 65,1 % (74,2) av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar.

Mål, riskbegränsningar och utdelningspolicy

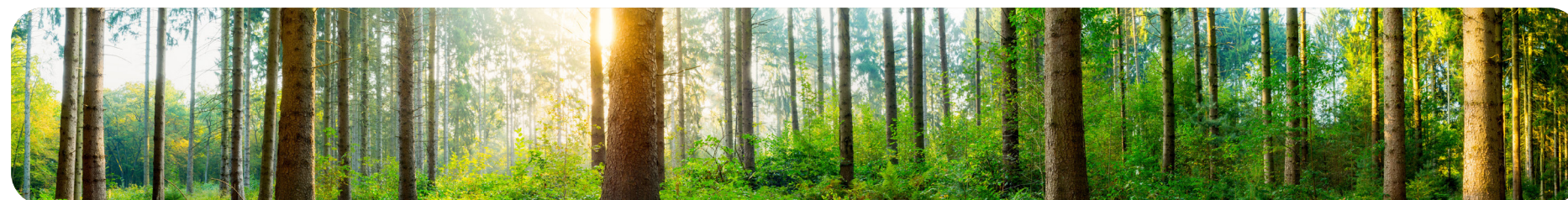
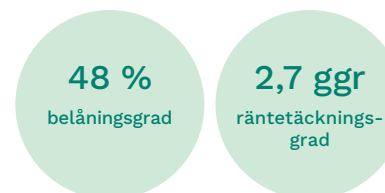
Finansiella mål gäller enligt följande:

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

Stenvalvets 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 23 % vid utgången av perioden, bestående av grön finansiering. Det omfattar obligationer kopplade till ett grönt finansieringsramverk, som uppdaterats under årets andra kvartal. Ramverket har genomgått en oberoende extern utvärdering och tilldelats det övergripande betyget Medium Green av CICERO Shades of Green. Hållbarhetsrelaterad finansiering avser också lån som klassificerats som grönt enligt respektive långivares kriterier. Under perioden har Stenvalvet emitterat en grön obligation om 500 mkr. Vid utgången av perioden uppgick grön finansiering till 1 908 mkr (1 411) varav 1 268 mkr (768) avsåg gröna obligationer och 640 mkr (643) avsåg gröna lån.

Räntederivat, 30 jun 2025

	Rörlig ränta, %	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2025	0,0	0,0	0	0
2026	2,2	0,4	1 416	23
2027	2,3	0,1	500	21
2028	2,3	0,2	500	29
2029	2,2	1,9	1 500	13
2030	0,0	0,0	0	0
2031	2,3	1,7	950	28
2032	2,2	1,4	500	31
2033	0,0	0,0	0	0
Totalt			5 366	145

Ränteförfallostruktur, 30 jun 2025*

Period, år	Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1	3 524	5,7	43
1-2	766	0,7	9
2-3	500	0,1	6
3-4	1 000	1,4	12
4-5	1 000	1,4	12
5-6	500	2,4	6
> 6	950	1,2	12
Summa	8 240	3,1	100

Kreditförfallostruktur, 30 jun 2025**

Period, år	Certifikat, mkr	Banklån, mkr	Obligationer, mkr	Totalt, mkr	Andel, %
< 1	150	483	268	901	11
1-2	0	1 014	1 010	2 024	22
2-3	0	2 039	550	2 589	34
3-4	0	1 285	0	1 285	16
4-5	0	441	1 000	1 441	17
5-6	0	0	0	0	0
> 6	0	0	0	0	0
Summa	150	5 262	2 828	8 240	100

* Exkl kreditfacilitet. Genomsnittlig ränta vid periodens utgång inkl derivat. I snitträntan för period 0-1 år inkluderas kreditmarginal för alla krediter upptagna med rörlig ränta varför snitträntan ej reflekterar aktuell kreditränta vid upplåning. ** 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 6 % lägre än motsvarande period förra året och 23 % lägre än motsvarande period basåret 2018. Under perioden erhöll den första byggnaden i beståndet energiklass A. Fyra byggnader är under certifiering enligt Miljöbyggnad iDrift och årets mål för antal gröna hyresbilagor har uppnåtts. Omställningsanalys baserat på den genomförda inventeringen av fysiska klimatrisker har fortsatt och ytterligare en grönyteinventering har genomförts.

Medarbetare och samhälle

Stenvalvet erbjuder en god arbetsmiljö samt bidrar till samhället. Frisknärvaron var 99 % under perioden.

Medarbetarna arbetar löpande med individuella mål och utvecklingsplaner. Alla medarbetare har erbjudits fortbildning och tagit del av reviderade policyer, riktlinjer för systemförvaltning och AI-användning samt andra förändringar i vårt ledningssystem. Under perioden har 37 fastighetsnära samverkansinsatser genomförts bl a sociala aktiviteter för våra hyresgäster och lokalsamhälle så som cykelservice samt att våra äldreboenden fått besök av en 4H-gård. Vi har också deltagit aktivt i forum som fokuserar på hållbar utveckling, cirkulär ekonomi och samhällsbyggnad. Arbetet med resultatet av vår kundundersökning fortgår och flertalet åtgärder är avklarade eller påbörjade.

Respekt för de mänskliga rättigheterna

Stenvalvet respekterar de mänskliga rättigheterna. Stenvalvets uppförandekod för leverantörer har fokus på goda arbetsförhållanden, miljöanpassade produktval och affärsetik. Halvårsavstämningen av andelen prioriterade leverantörer som bekräftat att de följer vår uppförandekod för leverantörer visade en ökning till 77 %, att jämföra med 65 % vid årsskiftet.

Motverka korruption

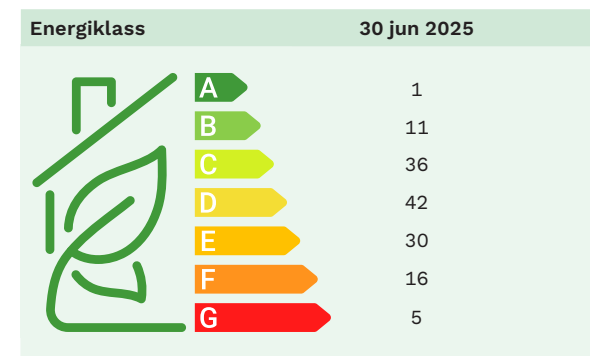
Stenvalvet har nolltolerans mot korruption. Under perioden har fortbildning av alla medarbetare kring IT-säkerhet fortgått som en del i arbetet att minska risken för korruption.

Hållbarhetsrelaterad finansiering

Stenvalvets långsiktiga ambition är att ha 100 % hållbarhetsrelaterad finansiering. Av Stenvalvets totala lånevolym uppgick hållbarhetsrelaterad finansiering till 23 % vid utgången av perioden. Det omfattar obligationer kopplade till ett grönt finansieringsramverk, som uppdaterats under årets andra kvartal samt lån som klassificerats som grönt enligt respektive långivares kriterier. Läs mer om hållbarhetsrelaterad finansiering på sidan 10.



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 2,7 år (2,6). Vid utgången av perioden uppgick Stenvalvets belåningsgrad till 48,4 % (50,3).

Räntekostnader är Stenvalvets enskilt största kostnadspost. För att hantera denna ränterisk arbetar Stenvalvet med fast ränta eller räntederivat med olika löptider. Stenvalvets genomsnittliga räntebindningstid styrs av finanspolicyn. Per 30 juni 2025 uppgick Stenvalvets räntebindning till 2,5 år (2,4). Ränteförfall inom ett år uppgick till 42,8 %. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,7 ggr (3,1) vid periodens utgång. Andelen säkerställd skuld i förhållande till fastighetsvärdet uppgick till 32,8 % (33,6).

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 470 mkr (462), 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 finansiella oro som branschen upplevt har minskat den senaste tiden, med följd av stabiliserade avkastningskrav och lägre inflation. 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	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-jun 2025	jan-jun 2024	jul 2024- jun 2025	jan-dec 2024
Hysesintäkter	269	255	536	512	1 054	1 030
Serviceintäkter	8	10	17	17	29	29
Övriga intäkter	3	2	5	5	18	18
Summa intäkter	280	267	558	534	1 101	1 077
Driftkostnader	-36	-33	-83	-81	-163	-161
Underhållskostnader	-11	-13	-23	-21	-55	-53
Fastighetsskatt	-5	-6	-9	-12	-17	-20
Fastighetsadministration	-13	-14	-26	-27	-51	-52
Summa fastighetskostnader	-65	-66	-141	-141	-286	-286
Driftnetto	215	201	417	393	815	791
Centrala administrationskostnader	-11	-15	-19	-28	-48	-57
Finansiella intäkter	2	4	4	10	10	16
Finansiella kostnader	-76	-64	-148	-120	-301	-273
Förvaltningsresultat	130	126	255	255	477	477
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	17	-117	17	-341	89	-269
Värdeförändring räntederivat	-98	-68	-99	-61	-159	-121
Resultat före skatt	49	-59	172	-147	406	87
Aktuell skatt	-20	-13	-38	-26	-50	-38
Uppskjuten skatt	8	13	-9	48	-59	-2
Periodens resultat	37	-59	125	-125	297	47
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	37	-59	125	-125	297	47

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



Balansräkning koncernen

Mkr	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	-	0	-
Förvaltningsfastigheter	16 066	15 709	15 929
Nyttjanderättstillgångar	112	102	115
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Räntederivat	164	316	254
Långfristiga fordringar	16	17	16
Summa anläggningstillgångar	16 359	16 145	16 315
Omsättningstillgångar			
Varulager	0	0	0
Kundfordringar	1	1	9
Övriga fordringar	49	36	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42	68	20
Likvida medel	470	462	484
Summa omsättningstillgångar	562	567	553
SUMMA TILLGÅNGAR	16 921	16 712	16 868

Mkr	30 jun 2025	30 jun 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	6 265	5 967	6 140
Summa eget kapital	6 904	6 606	6 779
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	7 314	7 054	7 107
Leasingskulder	107	100	111
Uppskjutna skatteskulder	1 257	1 198	1 248
Räntederivat	19	-	6
Summa långfristiga skulder	8 697	8 352	8 472
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	926	1 312	1 206
Leasingskulder	5	2	4
Leverantörsskulder	66	64	61
Skatteskulder	-	25	2
Övriga skulder	30	31	33
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	293	320	312
Summa kortfristiga skulder	1 320	1 754	1 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 921	16 712	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			125	125
Utgående eget kapital 2025-06-30	8	631	6 265	6 904
Ingående eget kapital 2024-01-01	8	631	6 093	6 732
Periodens resultat			-125	-125
Utgående eget kapital 2024-06-30	8	631	5 967	6 606
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	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-jun 2025	jan-jun 2024	jul 2024- jun 2025	jan-dec 2024
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	49	-59	172	-147	406	87
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	80	183	84	402	72	390
Betald inkomstskatt	-19	-40	-39	-47	-73	-81
Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	110	84	217	208	405	396
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3	29	-19	-22	27	23
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	0	-13	-17	-8	-27	-18
Kassaflöde från den löpande verksamheten	107	100	181	178	405	401
Investeringsverksamheten						
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-1	1	0
Investeringar i befintliga fastigheter	-77	-62	-120	-112	-266	-258
Indirekta fastighetsförvärv	-	0	-	-	-	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-77	-62	-120	-113	-265	-258
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	510	-	510	-	1 060	550
Amortering av lån	-575	-57	-583	-816	-1 186	-1 419
Amortering av leasingskuld	-2	0	-2	-1	-5	-4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-67	-57	-75	-817	-131	-873
Periodens kassaflöde	-37	-19	-14	-752	8	-730
Likvida medel vid periodens början	507	480	484	1 214	462	1 214
Likvida medel vid periodens slut	470	462	470	462	470	484
Erhållna räntor	0	0	0	0	15	15
Erlagda räntor	-73	-58	-142	-112	-289	-259



Resultaträkning moderbolaget

Mkr	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-jun 2025	jan-jun 2024	jul 2024- jun 2025	jan-dec 2024
Nettoomsättning	15	12	30	24	54	47
Centrala administrationskostnader	-26	-29	-49	-55	-105	-111
Rörelseresultat	-11	-17	-19	-32	-51	-64
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	8	8
Finansiella intäkter	128	130	256	263	518	726
Finansiella kostnader	-77	-71	-134	-129	-276	-472
Resultat efter finansiella poster	40	42	103	102	199	198
Bokslutsdispositioner						
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	50	50
Resultat före skatt	40	42	103	102	249	248
Aktuell skatt	-	-	-	-	0	0
Uppskjuten skatt	4	-6	0	0	29	29
Periodens resultat	44	36	103	102	278	277

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





Balansräkning moderbolaget

Mkr	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella/materiella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	-	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	7	43	16
Fordringar hos koncernföretag	7 564	7 564	7 564
Uppskjuten skattefordran	3	-	3
Långfristiga fordringar	0	-	0
Summa finansiella anläggningstillgångar	10 501	10 384	10 510
Summa anläggningstillgångar	10 502	10 385	10 511
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	405	422	446
Övriga fordringar	4	10	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	45	25
Summa kortfristiga fordringar	437	477	474
Likvida medel	470	462	484
Summa omsättningstillgångar	907	939	958
SUMMA TILLGÅNGAR	11 409	11 323	11 469

Mkr	30 jun 2025	30 jun 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	103	102	277
Summa eget kapital	2 394	2 116	2 291
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	41	41	41
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	-	27	-
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	5 538	6 510	5 361
Räntederivat	19	-	6
Summa långfristiga skulder	5 557	6 510	5 367
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	917	76	1 175
Leverantörsskulder	4	4	5
Skulder till koncernföretag	2 468	2 494	2 555
Aktuella skatteskulder	-	0	-
Övriga skulder	7	7	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	48	28
Summa kortfristiga skulder	3 417	2 629	3 769
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 409	11 323	11 469



Övrig information

Medarbetare

Medelantalet anställda i Stenvalvet uppgick vid periodens utgång till 44 (46), varav 25 (26) kvinnor. Samtliga medarbetare är anställda i moderbolaget.

Transaktioner med närstående

Stenvalvets transaktioner med närstående omfattar ränta till aktieägare på utestående lån och aktieägartillskott. Ägarlånet slutreglerades i sin helhet 2023. 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 6 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-jun 2025							
Intäkter	56	135	83	60	102	122	559
Fastighetskostnader	-17	-31	-23	-17	-25	-29	-142
Driftnetto	39	105	60	43	77	93	417
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter	1 544	4 769	2 194	1 560	2 589	3 411	16 066
jan-jun 2024							
Intäkter	57	133	80	50	102	114	535
Fastighetskostnader	-17	-30	-23	-17	-28	-28	-142
Driftnetto	40	103	57	33	74	86	393
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter	1 551	4 752	2 178	1 381	2 543	3 305	15 709

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.



Gamla Uppsala 110:1, Uppsala



Nyckeltalsberäkningar

	jan-jun 2025	jan-jun 2024	jan-dec 2024
Andel säkerställd skuld			
Räntebärande säkerställd skuld, mkr	5 262	5 278	5 265
Summa säkerställda lån, mkr	5 262	5 278	5 265
Förvaltningsfastigheter, mkr	16 066	15 709	15 929
Andel säkerställd skuld, %	32,8	33,6	33,1

	jan-jun 2025	jan-jun 2024	jan-dec 2024
Belåningsgrad			
Skulder till kreditinstitut, mkr	5 262	5 278	5 265
Obligationslån, mkr	2 828	3 038	2 898
Företagscertifikat, mkr	150	50	150
Likvida medel, mkr	-470	-462	-484
Nettoskuld, mkr	7 770	7 904	7 829
Förvaltningsfastigheter, mkr	16 066	15 709	15 929
Belåningsgrad, %	48,4	50,3	49,1

	jan-jun 2025	jan-jun 2024	jan-dec 2024
Direktavkastning			
Driftnetto enligt resultaträkning (rullande 12 månader), mkr	815	753	791
Justering 12 månaders innehav, projektfastigheter och byggrätter, mkr	-13	-6	-10
Justerat driftnetto, mkr	802	747	781
Utgående balans förvaltningsfastigheter, mkr	16 066	15 709	15 929
Justering projektfastigheter och byggrätter, mkr	-674	-653	-633
Justerat värde förvaltningsfastigheter, mkr	15 392	15 057	15 296
Direktavkastning, %	5,2	5,0	5,1

	jan-jun 2025	jan-jun 2024	jan-dec 2024
Ekonomisk uthyrningsgrad			
Totala intäkter, mkr	558	534	1 077
Hyresvärde, mkr	586	569	1 144
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,2	93,8	94,1

	jul 2024- jun 2025	jul 2023- jun 2024	jan-dec 2024
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat, mkr	477	479	477
Återläggning finansiella kostnader, mkr	301	246	273
Återläggning avskrivningar, mkr	6	6	6
Förvaltningsresultat, mkr	784	731	756
Räntekostnader resultaträkning, mkr	-301	-246	-273
Övriga finansiella kostnader, mkr	12	9	8
Räntekostnader externa lån, mkr	-289	-237	-265
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,1	2,9

Soliditet	jan-jun 2025	jan-jun 2024	jan-dec 2024
Eget kapital, mkr	6 904	6 606	6 778
Balansomslutning, mkr	16 921	16 712	16 868
Soliditet, %	40,8	39,5	40,2
Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar	jan-jun 2025	jan-jun 2024	jan-dec 2024
Eget kapital, mkr	6 904	6 606	6 778
Utgående eget kapital inkl värdeöverföringar, mkr	6 904	6 606	6 778
Avgår totala värdeöverföringar:			
Utgående eget kapital exkl värdeöverföringar, mkr	6 904	6 606	6 778
Utgående eget kapital exkl värdeöverföringar vid utgången av motsvarande period föregående år, mkr	6 606	7 053*	6 732*
Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar, %	4,5	-6,3	0,7

* Ett ägarlån slutreglerades i juni 2023. Jämförelsesiffra jan-jun 2023, 7 053 mkr beaktar utbetald ränta på ägarlån om 78 mkr. Jämförelsesiffra för helåret 2023, 6 732 mkr beaktar amortering av ägarlånet om 1 600 mkr samt utbetald ränta på ägarlån om 78 mkr.

Tillväxt i förvaltningsresultat	jan-jun 2025	jan-jun 2024	jan-dec 2024
Förvaltningsresultat, mkr	255	255	477
Justerat förvaltningsresultat, mkr	255	255	477
Förvaltningsresultat under föregående period, mkr	255	252*	476*
Tillväxt i förvaltningsresultatet, %	0,2	1,2	0,2

* Ett ägarlån slutreglerades i juni 2023. Jämförelsesiffra jan-jun 2023, 252 mkr, beaktar utbetald ränta på ägarlån om 78 mkr. Jämförelsesiffra för helåret 2023, 476 mkr, beaktar utbetald ränta på ägarlån om 78 mkr.

Överskottsgrad	jan-jun 2025	jan-jun 2024	jan-dec 2024
Driftnetto, mkr	417	393	791
Totala intäkter, mkr	558	534	1 077
Överskottsgrad, %	74,7	73,6	73,4



Visby Mullvaden 41, Visby

Övriga upplysningar

Kommande rapporteringstillfällen

- ♦ Delårsrapport Q3 2025 publiceras den 11 november 2025
- ♦ Bokslutskommuniké 2025 publiceras den 19 februari 2026
- ♦ Årsstämma äger rum den 22 april 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 18 augusti 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