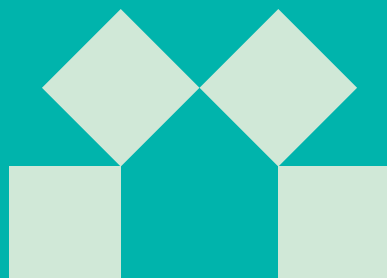


Bokslutskommuniké 2024



STENVALVET
Värden för välfärden



Q4

Oktober - december 2024

- Intäkterna uppgick till 277 mkr (267) mkr, en ökning med 10 mkr motsvarande 4 %. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 5 mkr motsvarande en ökning om 2 %.
- Driftnettot uppgick till 194 mkr (169), en ökning med 25 mkr motsvarande 15 %. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 21 mkr motsvarande en ökning om 13 %.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 100 mkr (96).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 90 mkr (-45). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 61 mkr (-236).
- Resultatet efter skatt uppgick till 191 mkr (-157).
- Under kvartalet investerades 76 mkr (47) i befintligt fastighetsbestånd.
- Fastighetsvärdet uppgick per 31 december 2024 till 15 929 mkr (15 935).

Januari - december 2024

- Intäkterna uppgick till 1 077 mkr (1 037), en ökning med 40 mkr motsvarande 4 %. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 48 mkr motsvarande en ökning om 5 %.
- Driftnettot uppgick till 791 mkr (730), en ökning med 61 mkr motsvarande 8 %. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 68 mkr, motsvarande en ökning om 10 %.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 477 mkr (398), en ökning med 79 mkr motsvarande 20 %. Ökningen förklaras främst av driftnettoökning och förbättrat finansnetto, bl a till följd av återbetalda ägarlån under andra kvartalet 2023.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -269 mkr (-662). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -121 mkr (-283).
- Resultatet efter skatt uppgick till 47 mkr (-440).
- Under året investerades 258 mkr (240) i befintligt fastighetsbestånd.
- Fastighetsvärdet uppgick per 31 december 2024 till 15 929 mkr (15 935).
- Styrelsen föreslår att årsstämman fattar beslut om att inte lämna någon utdelning för 2024.



Lastvagnen 18, Malmö

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- Under kvartalet har Stenvalvet tecknat flera hyresavtal, bl a 5 500 kvm i Kåbo 5:2 i Uppsala med Uppsala universitet, 3 000 kvm i Lastvagnen i Malmö med Region Skåne samt 2 000 kvm i Tjädern i Visby med Statens servicecenter och Arbetsförmedlingen som hyresgäster.
- I oktober återbetalades obligationer om totalt 640 mkr. Återbetalningen finansierades i september genom att Stenvalvet emitterade en icke säkerställd obligation om 500 mkr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets utgång.



* Avser året 2024

	okt-dec 2024	okt-dec 2023	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Finansiella nyckeltal				
Intäkter, mkr	277	267	1 077	1 037
Driftnetto, mkr	194	169	791	730
Förvaltningsresultat, mkr	100	96	477	398
Resultat efter skatt, mkr	191	-157	47	-440
Soliditet, %	40,2	38,0	40,2	38,0
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	4,6	-0,9	0,2	-2,0
Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar, %	0,7	-3,7	0,7	-3,7
Räntebärande extern skuld, mkr	8 313	9 182	8 313	9 182
Genomsnittlig ränta, %	3,4	2,4	3,4	2,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,4	2,9	3,4
Räntebindning, år	2,4	2,3	2,4	2,3
Belåningsgrad, %	49,1	50,0	49,1	50,0
Kapitalbindning, år	2,4	2,8	2,4	2,8
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Antal fastigheter, st	108	108	108	108
Fastighetvärde, mkr	15 929	15 935	15 929	15 935
Fastighetsvärde, kr/kvm	26 860	27 117	26 860	27 117
Uthyrningsbar area, tkvm	593	588	593	588
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,8	5,4	4,8	5,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,9	93,8	94,1	93,8
Överskottsgrad, %	70,0	63,2	73,4	70,4
Direktavkastning, %	5,1	4,7	5,1	4,7

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 i branschen och har funnits i vår nuvarande form sedan 2010.

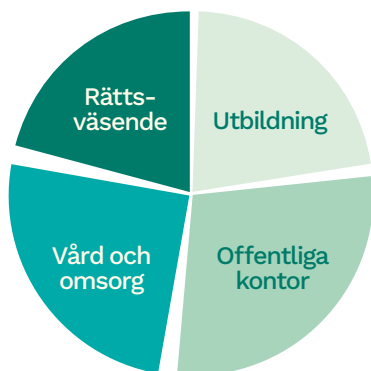
Starka och stabila institutionella ägare:



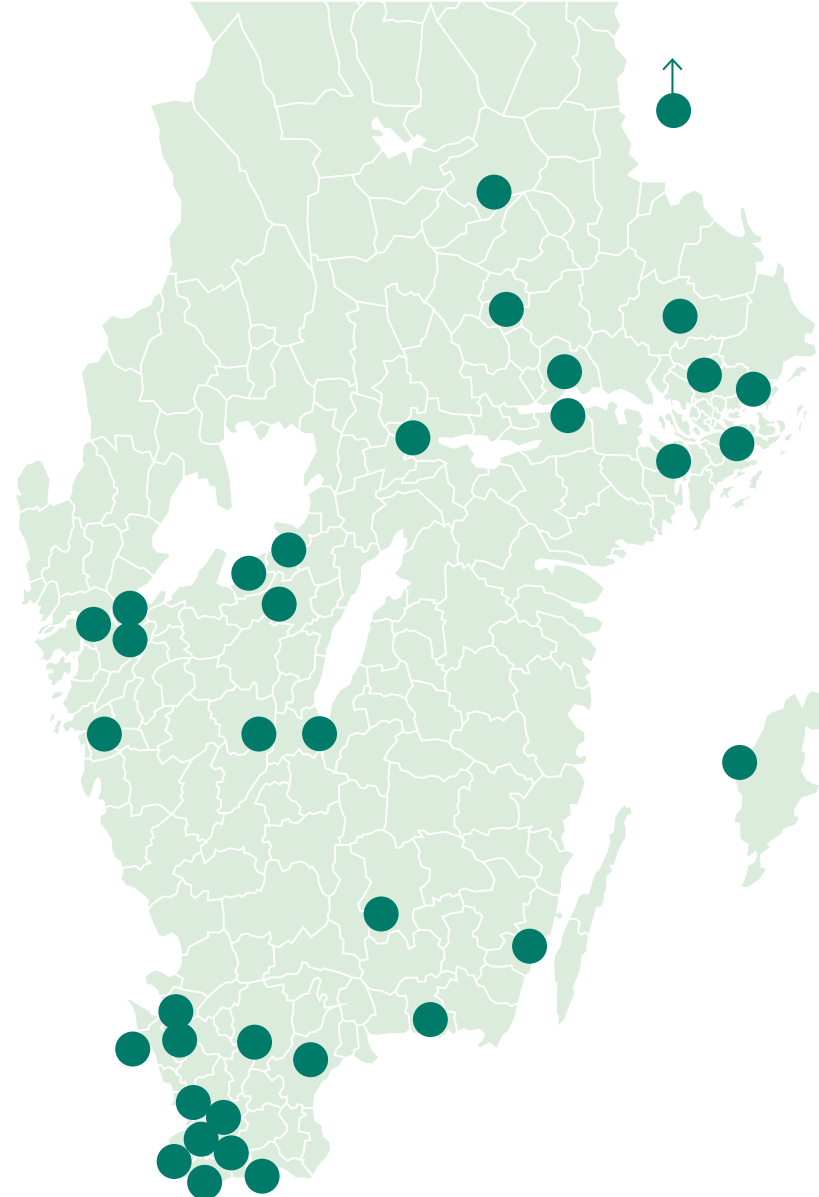
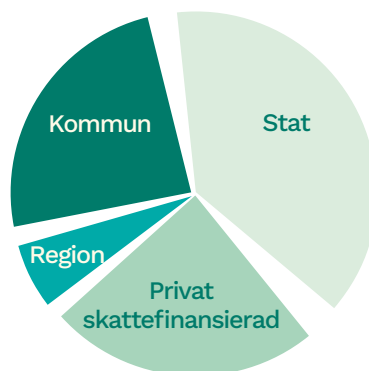
92 %

skattefinansierad verksamhet

Våra fastighetskategorier



Våra kundkategorier



Vision

Vassaste värden för välfärden

15,9 mdkr

fastighetsvärde

1 077 mkr

intäkter

593 tkvm

uthyrningsbar area

108 st

fastigheter

5,7 år

snitt kontraktslängd samhällsfastigheter

VD-ord



Vi stänger 2024 och konstaterar att en allmän återhämtning skett på svensk fastighetsmarknad. Stenvalvet har haft en positiv utveckling under året av såväl driftnetto som förvaltningsresultat och avslutar sista kvartalet med en ökning av driftnettot på 15 %. Fastighetsvärdena har stabiliserats och under fjärde kvartalet ser vi en försiktig ökning.

Starkt resultat av uthyrningsarbetet

Efterfrågan på lokaler inom våra fastighetskategorier är fortsatt god och det är glädjande att både nya och befintliga kunder väljer att växa inom vårt fastighetsbestånd. Under kvartalet gör vi flera stora uthyrningar och vi kan summera en stark positiv nettouthyrning under året.

Vi välkomnar Uppsala universitet som ny hyresgäst. De har tecknat ett 10-årigt hyresavtal i attraktiva Kåbo för en hel byggnad om ca 5 500 kvm. En omfattande renovering har påbörjats och tillträde beräknas ske under 2026 lagom till universitetets 550-årsjubileum.

I Malmö har vi tecknat ett 10-årigt hyresavtal med Region Skåne som hyr en byggnad om ca 3 000 kvm. Även här kommer en omfattande renovering att göras och tillträde beräknas ske i början av 2026.

Vi har också förlängt och nytecknat hyresavtal om ca 2 000 kvm i Visby med Statens servicecenter och Arbetsförmedlingen.

Under 2024 kan jag konstatera att vår kontorsfastighet K43 i Eskilstuna, som under några år varit en projektfastighet i omdaning, nu i princip är fullt uthyrd. Det har blivit en succé och vi ser att det finns en stark efterfrågan av lokaler i rätt lägen och med rätt servicebud i regionstäderna.

Nöjda kunder

Under året har vi arbetat extra fokuserat kring hur vi kan bli en ännu bättre hyresvärd och det har gett resultat. Våra kunder är nöjda och ger oss så höga betyg att vi har blivit nominerade till Kundkristallen, ett branschpris som delas ut till Sveriges bästa hyresvärdar av Aktiv Bo.

”Att Stenvalvet vinner pris för bäst presterande specialistportfölj på den svenska marknaden ser jag som ett kvitto på att vår långsiktiga strategi fungerar väl ”

Ökat driftnetto och fastighetsvärde

I jämförelse med 2023 levererar Stenvalvet en ökning av driftnettot med 8 % och 10 % i jämförbart bestånd. Vårt fastighetsvärde uppgår till 15,9 mdkr vid årets slut och vi har en direktavkastning om 5,1 %. Belåningsgraden på 49 % och räntetäckningsgraden på 2,9 ggr fortsätter vara i nivå med bolagets finansiella riskbegränsning. Stenvalvet strävar efter låg finansiell risk och står fortsatt stabilt med god tillgång till finansiering.

I oktober vann vi MSCI European Property Investment Award för bäst presterande specialistportfölj på den svenska marknaden. Priset tilldelades oss för att vi uppnått den högsta totalavkastningen i fastighetssektorn årligen över tre år. Jag är stolt över det resultat som vi uppnått och ser priset som ett kvitto på att vår långsiktiga strategi fungerar väl.

Vårt bidrag till hållbar utveckling

Årets satsningar på energi- och klimateffektiviseringar resulterade i både sänkt energianvändning och lägre klimatpåverkan. Jag ser hur vi når våra mål genom samverkan med framförallt våra hyresgäster som visar stort engagemang kring både miljöcertifiering av byggnader och gröna hyresavtal.

Vår reviderade uppförandekod för leverantörer tillsammans med uppdaterade arbetssätt med arbetsmiljö på våra byggarbetsplatser har fått bra gensvar. Långsiktigt arbete med de mest väsentliga frågorna ökar vårt bidrag till hållbar utveckling och vi ser bl a hur andelen hållbarhetsrelaterad finansiering ökar även i år.

Framåt med framtidstro

Fastighetsmarknaden stabiliseras och efterfrågan på samhällsfastigheter är god. Stenvalvet står på en stabil finansiell grund, har ett starkt erbjudande och kompetenta medarbetare. Vi är redo att möta framtiden och vårt fokus är att vara den vassaste värden för välfärden.

Maria Lidström, VD

Utveckling av resultat- och balansräkning

Resultatposter avser helårsperioden januari till december 2024 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid årets utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år.

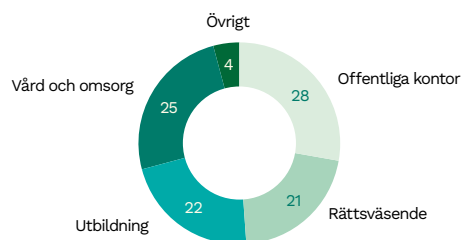
Intäkter

De totala intäkterna uppgick till 1 077 mkr (1 037), en ökning med 40 mkr, motsvarande 4 %. Stenvalvets hyresintäkter uppgick till 1 030 mkr (968), en ökning med 62 mkr motsvarande 6 %. Ökningen är främst hänförlig till KPI-indexering. Övriga intäkter har minskat med 26 mkr i jämförelse med 2023, främst förklarat av engångsintäkter från genomförda fastighetsförsäljningar under föregående år. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 48 mkr, motsvarande 5 %.

Hyresvärdet för året uppgick till 1 144 mkr (1 106). Den ekonomiska vakansen bestående av vakans och hyresrabatter uppgick till 67 mkr (69). Den ekonomiska uthyrningsgraden vid årets utgång uppgick till 94 % (94).

Stenvalvets genomsnittliga kontraktslängd uppgick till 4,8 år (5,4) vid årets utgång. Genomsnittlig kontraktslängd för samhällsfastigheter uppgick till 5,7 år (6,7). Samhällsfastigheter definieras på sidan 21.

Hyresintäkt per segment*, %



* Beräknat på kontraktsnivå

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 286 mkr (307). Det är en minskning med 21 mkr, motsvarande 7 %, vilket bl a förklaras genom lägre kostnader hänförligt till underhåll och media. I jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med 20 mkr, motsvarande 7 %.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 791 mkr (730), en ökning med 61 mkr, motsvarande 8 %. Ökningen är främst hänförlig till KPI-indexering samt lägre kostnader hänförligt till underhåll och media. Överskottsgraden uppgick till 73 % (70). I jämförbart bestånd ökade driftnettot

med 10 % till 781 mkr (713). Överskottsgraden i jämförbart bestånd uppgick till 74 % (71).

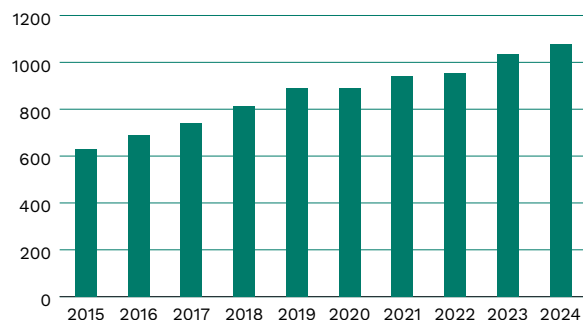
Fastighetsportföljens direktavkastning uppgick till 5,1 % (4,7), till följd av högre driftnetto och lägre fastighetsvärde i jämförelse med föregående år.

5,1 %
direktavkastning

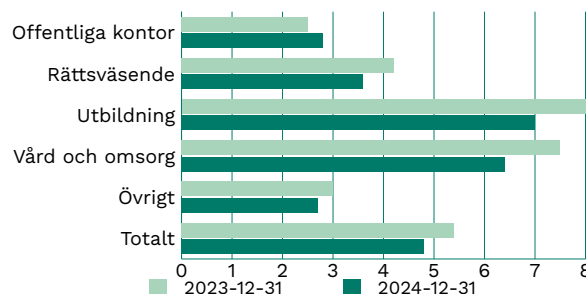
Jämförbart bestånd

Mkr	31 dec 2024	31 dec 2023	Förändring, %
Hyresintäkter	977	914	6,9
Övriga intäkter	80	95	-16,1
Driftkostnader	-126	-129	2,7
Underhållskostnader	-48	-57	16,1
Fastighetsadministration	-43	-43	0,2
Övriga kostnader	-58	-66	11,4
Driftnetto	781	713	9,5

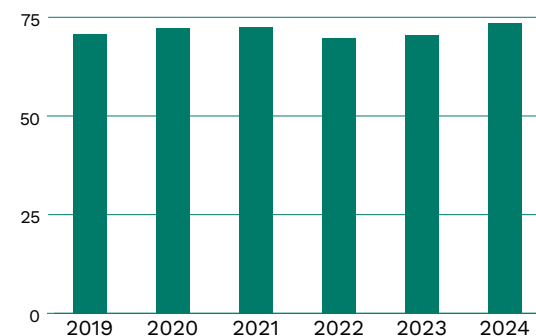
Intäkter, mkr



Genomsnittlig kontraktslängd, år per segment



Överskottsgrad, %





Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 57 mkr (59). I centrala administrationskostnader ingår avskrivningar på inventarier och finansiell leasing till ett belopp om 5,4 mkr (6,4).

Finansiella poster

Finansiella intäkter och kostnader redovisades till ett netto om -257 mkr (-273), en kostnadsminskning med 16 mkr. Nettot bestod av ränteintäkter om 16 mkr (21), räntekostnader på ägarlån 0 mkr (-78) och övriga finansiella kostnader -273 mkr (-216), varav räntekostnader på externa lån uppgick till -271 mkr under året. I den sistnämnda posten ingår nettoredovisade ränteintäkter från räntederivat om 201 mkr (189). Nettominskningen om 16 mkr förklaras främst av lägre räntekostnader hänförligt till en lägre skuldsättning till bolagets ägare då ett ägarlån slutreglerades i juni 2023. Samtidigt har finansnettot påverkats negativt genom högre marknadsräntor och marginaler på nyupplåning i jämförelse med föregående år. Aktiverade räntekostnader i pågående projekt uppgick till 4,7 mkr (2,5) och minskade därmed finansiella kostnader med motsvarande belopp.

Räntekostnader hänförligt till leasingavtal ingår i finansiella kostnader och uppgick under året till 2,9 mkr (2,3).

Den räntebärande skulden till externa långivare, exkl leasingskulder, uppgick vid årets utgång till 8 313 mkr (9 182). I jämförelse med 31 december 2023 har den externa lånevolymen minskat med 869 mkr. Under första kvartal 2024 återbetalades ett obligationslån om 750 mkr, och under tredje kvartalet emitterats en ny obligation om 500 mkr i syfte att refinansiera ett obligationsförfall om 640 mkr under fjärde kvartalet.

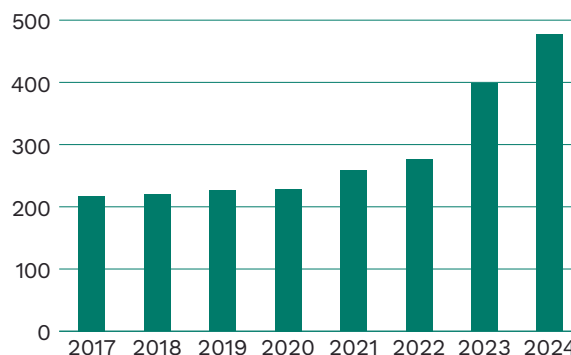
Räntebindningen uppgick till 2,4 år (2,3). Under året har totalt sju ränteswappar förfallit till ett nominellt värde om 3 750 mkr, varav en har förfallit under årets fjärde kvartal till ett nominellt värde om 500 mkr. Samtidigt har två ny ränteswappar ingåtts om 1 000 mkr under året.

Genomsnittsräntan uppgick till 3,4 % (2,4) inkl effekter av räntederivat och kreditfaciliteter. Vid årets utgång uppgick räntetäckningsgraden till 2,9 ggr (3,4). Mer information om Stenvalvets finansiering framgår på sidorna 9-10.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 477 mkr (398), en ökning med 79 mkr motsvarande 20 %. Ett förbättrat driftnetto om 61 mkr och ett minskat finansnetto om 16 mkr, främst till följd av återbetalda ägarlån under 2023, förklarar det ökade förvaltningsresultatet.

Förvaltningsresultat, mkr



Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Årets totala värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till -269 mkr (-662), vilket motsvarar en värdeförändring, i relation till årets ingående fastighetsvärde, om -1,7 % (-4,0). Årets värdeförändring bestod till fullo av orealiserade värdeförändringar, -269 mkr (708). De orealiserade värdeförändringarna har under året drivits dels av marknadens förändrade avkastningskrav om -474 mkr (-1 380) och dels av driftnettoförändringar, så som ändrade vakanser och marknadshyror om 205 mkr (672). Årets realiserade värdeförändring uppgick till 0 mkr (46).

Årets förändring av fastighetsvärdet har också påverkats av förvärv 0 mkr (75), verkligt värde av försäljningar inkl omkostnader 0 mkr (265), investeringar om 258 mkr (240) samt aktiverad ränta i pågående projekt om 4,7 mkr (2,5).

Fastighetsvärdering

Stenvalvet redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Marknadsvärdet för respektive fastighet fastställs av Stenvalvet med hjälp av oberoende extern auktoriserad fastighetsvärderare. Vid hel- och halvårsskiftet externvärderas samtliga fastigheter genom Novier. Övriga två kvartal sker interna värderingar, med marknadsdata från Novier i kombination med att ett urval av fastigheterna externvärderas. Fastighetsvärdet fastställdes vid årets utgång till 15 929 mkr (15 935).

Det vägda direktavkastningskravet som tillämpats i värderingen av Stenvalvets fastighetsportfölj uppgick till 5,33 % (5,17). Det är en ökning med 16 punkter jämfört med föregående årsskifte. Direktavkastningen på årets driftnetto uppgick till 5,1 % (4,7).

Fastighetsvärde 31 december 2024

	Mkr	Exit yield %
Utgående balans 31 dec 2023	15 935	5,17
Investeringar	182	
Aktiverad ränta	4	
Orealiserad värdeförändring	-359	
Utgående balans 30 sep 2024	15 762	5,26
Investeringar	76	
Aktiverad ränta	1	
Orealiserad värdeförändring	90	
Utgående balans 31 dec 2024	15 929	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 året har bolaget investerat 258 mkr (240) exkl aktiverad ränta i pågående projekt om 4,7 mkr (2,5).

Värdeförändring räntederivat

Värdeförändring på räntederivat uppgick till -121 mkr (-283). I värdeförändringarna ingår realiserade förluster om -4 mkr (0). Stenvalvet använder ränteswappar som finansiellt derivatinstrument. Under året har ränteläget förändrats och därmed har värdet på räntederivaten påverkats, samtidigt som värdet minskar i takt med löptiden.

Skatt

Årets redovisade skatt uppgick till -40 mkr (107) varav aktuell skatt utgjorde -38 mkr (-66) och uppskjuten skatt utgjorde -2 mkr (173). 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 årets utgång till 1 248 mkr (1 246).

Resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 47 mkr (-440). Den positiva resultatutvecklingen har främst drivits av en stabiliserad värdeutveckling på förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde

Stenvalvets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 396 mkr (348). Ökningen är främst hänförlig till ett ökat förvaltningsresultat, drivet av ökat driftnetto och minskade räntekostnader till följd av slutreglering av ägarlån under 2023. Poster som inte ingår i kassaflödet är framförallt värdeförändring i räntederivat och förvaltningsfastigheter. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 401 mkr (336). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -258 mkr (-207).

Upplåning och amortering påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med -873 mkr (640). Under årets första kvartal återbetalades ett obligationslån om 750 mkr, och under tredje kvartalet emitterades en ny obligation om 500 mkr i syfte att refinansiera ett obligationsförfall under fjärde kvartalet. Under året har det totala kassaflödet uppgått till -730 mkr (770). Vid årets utgång uppgick likvida medel till 484 mkr (1 214).

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Fastighets AB Stenvalvet består i huvudsak av att äga och förvalta aktier i dotterbolag samt tillhandahålla förvaltning till koncernens dotterbolag. Årets nettoomsättning uppgick till 47 mkr (48) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 198 mkr (688). Balansomslutningen uppgick till 11 469 mkr (12 103) vid årets utgång.

Segmentinformation

Mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment		Kontrakterad	Ekonomisk
	Intäkter		Driftnetto		Fastighetsvärde		årshyra	uthyrningsgrad, %
	jan-dec 2024	jan-dec 2023	jan-dec 2024	jan-dec 2023	dec 2024	dec 2023		
Offentliga kontor	305	306	212	201	3 857	3 857	332	90
Rättsväsende	210	209	148	144	2 728	2 609	197	99
Utbildning	299	269	230	199	4 821	4 772	289	98
Vård och omsorg	256	245	196	180	4 411	4 582	253	97
Övrigt	7	8	4	5	112	115	3	100
Totalt	1 077	1 036	790	730	15 929	15 935	1 074	95

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

Fastighetsbestånd

Stenvalvets 108 fastigheter finns i ett 40-tal kommuner med fokus på regionstäder i Sverige. Bolaget strävar efter en balanserad riskspridning vad gäller geografi, hyresgäster och hyresintäkternas förfallostruktur i olika delsegment. Ytan på beståndet uppgår till ca 593 tkvm.

Fastighetsbeståndet hyrs till ca 92 % ut till offentliga hyresgäster eller privata aktörer som bedriver skattefinansierad verksamhet. De offentliga hyresgästerna utgör 68 % av de totala hyresintäkterna, övrig skattefinansierad verksamhet i privat regi utgör 24 %. Dessa hyresgäster är i huvudsak hyresgäster med hög betalningsförmåga vilket ger en låg risk för framtida hyresförluster. Stenvalvet strävar efter att teckna långa hyresavtal och genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 4,8 år (5,4) vid årets utgång. Genomsnittlig kontraktslängd för samhällsfastigheter uppgick till 5,7 år (6,7). Samhällsfastigheter definieras på sidan 21.

92 %

av hyresvärdet är uthyrt till skattefinansierad verksamhet

Koncernens fastighetsbestånd segmentsrapporteras utifrån respektive fastighetsändamål: offentliga kontor, rättsväsende, utbildning, vård och omsorg samt övriga verksamheter. Identifiering av segment baseras på Stenvalvets styrning och internrapportering. Från 1 januari 2025 kommer Stenvalvets segmentrapporteringen att upprättas utifrån geografiska marknadsområden. Segmentinformation återfinns på sidan 7.

Hyresgäster

Stenvalvets hyresavtal är till största delen KPI-indexerade för att säkerställa att bolagets driftnetto över tid skyddas från inflationen. 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 årets utgång uppgick hyresvärdet till 1 127 mkr och den kontrakterade årshyran uppgick till 1 074 mkr motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad på 94 %.

Stenvalvets tio största hyresgäster

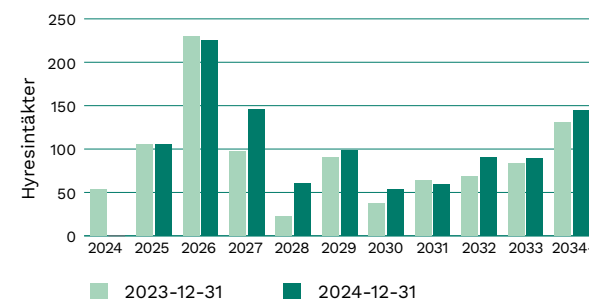
Hyresgäst	Hyresgäst kategori	Årshyra mkr*	Hyresvärde %**	Avtalst***
Polismyndigheten	Stat	128	11	18
Int. Engelska Skolan i Sverige AB	Friskola	75	7	12
Örebro kommun	Kommun	68	6	23
Sveriges Domstolar	Stat	54	5	10
Skatteverket	Stat	50	4	13
Attendo Sverige AB	Privat vårdgivare	48	4	6
Kriminalvården	Stat	45	4	22
Region Skåne	Region	40	4	19
Umeå kommun	Kommun	32	3	4
Försäkringskassan	Stat	28	2	6
Summa		568	50	133

* Kontrakterad årshyra, mkr inkl tillägg

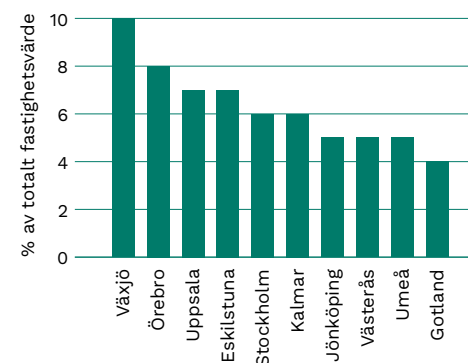
** Andel av hyresvärde

*** Exkl garage- och parkeringsavtal

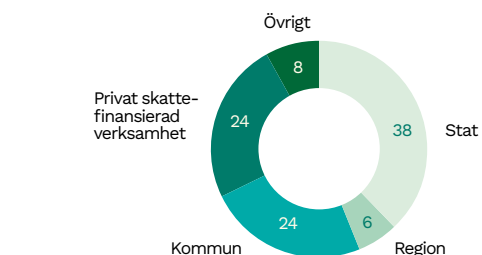
Hyresavtalens förfallostruktur, mkr



Innehav fördelat per kommun, 10 största



Hyresvärde per hyresgästtyp*, %



* Beräknat på kontraktetsnivå

Finansiering

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

Räntebärande skulder

Vid utgången av året uppgick koncernens externa lånevolym till 8 313 mkr (9 182). Räntebärande nettoskuld vid årets utgång uppgick till 7 829 mkr (7 968), vilket motsvarar en belåningsgrad om 49,1 % (50,0). I jämförelse med föregående årsskifte har den externa lånevolymen minskat med 869 mkr. Under årets första kvartal återbetalades ett obligationslån om 750 mkr, och under tredje kvartalet emitterades en ny obligation om 500 mkr i syfte att refinansiera ett obligationsförfall i fjärde kvartalet om 640 mkr. Återbetalningar har under året minskat Stenvalvets likvida medel, som vid årets utgång uppgick till 484 mkr (1 214). 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 därmed samtliga låne- och obligationsförfall för kommande 12 månader.

Finansieringskällor, mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
Säkerställd skuld till kreditinstitut	5 265	5 294
Företagscertifikat	150	100
Obligationer	2 898	3 788
Summa	8 313	9 182
Varav obligationsförfall 0-1 år	570	1 390

Räntebindning och räntederivat

För att anpassa bolagets ränterisk används ränteswappar. Vid årets utgång har Stenvalvet ränteswappar om 5 366 mkr (8 116). Under året har totalt sju ränteswappar förfallit till ett nominellt värde om 3 750 mkr, varav en har förfallit under årets fjärde kvartal till

ett nominellt värde om 500 mkr. Samtidigt har två ny ränteswappar ingåtts under året om 1 000 mkr. Inga nya ränteswapavtal har ingåtts under sista kvartalet. Alla ränteswappar avser byte av rörlig ränta till fast ränta. Vid årets utgång uppgick ränteswapparnas marknadsvärde till 248 mkr (396) inkl upplupen ränteintäkt. Ränteswapparnas räntekuponger redovisas som räntekostnader och förändringar i verkligt värde redovisas som värdeförändringar.

Den externa lånevolymen löper vid utgången av året till en genomsnittlig ränta om 3,4 % (2,4) inkl effekter av räntederivat. En ökad genomsnittlig ränta förklaras av att ränteswappar har förfallit och högre kreditmarginaler på nyupplåning.

Återstående räntebindning inräknat effekt av ränteswapavtal är i genomsnitt 2,4 år (2,3) och återstående kapitalbindning uppgår till 2,4 år (2,8). Andel säkerställd skuld i förhållande till fastighetsvärdet uppgår till 33,1 % (33,2). Vid årets utgång var 64,5 % (92,1) av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och obligationer med fast ränta.

Mål, riskbegränsningar och utdelningspolicy

Stenvalvet eftersträvar låg finansiell risk. I december 2023 beslutade styrelsen om en revidering av bolagets finansiella mål, riskbegränsningar och utdelningspolicy.

Riskbegränsningar gäller enligt följande:

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

Finansiella mål gäller enligt följande:

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

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

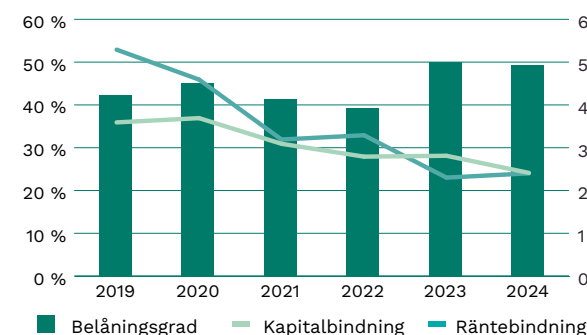
Räntebärande externa skulder i balansräkningen, mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
Koncernen		
Långfristiga räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	4 805	5 268
Obligationslån	2 328	2 398
Summa	7 133	7 666
Kortfristiga räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	460	26
Obligationslån	570	1 390
Företagscertifikat	150	100
Summa	1 180	1 516
Totalsumma	8 313	9 182
Moderbolaget		
Långfristiga räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	3 033	3 487
Obligationslån	2 328	2 398
Summa	5 361	5 885
Kortfristiga räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	455	21
Obligationslån	570	1 390
Företagscertifikat	150	100
Summa	1 175	1 511
Totalsumma	6 536	7 396

Stenvalvets rating

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



Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och år



Räntederivat, 31 december 2024

	Rörlig ränta, %	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2025	2,6	0,0	500	3
2026	2,6	0,4	1 416	44
2027	2,7	0,1	500	31
2028	2,7	0,2	500	41
2029	2,7	1,9	1 500	42
2030	0,0	0,0	0	0
2031	3,0	1,0	450	46
2032	2,5	1,4	500	42
2033	0,0	0,0	0	0
Totalt			5 366	248

Hållbarhetsrelaterad finansiering

Stenvalvets långsiktiga ambition är att ha 100 % hållbarhetsrelaterad finansiering. Av Stenvalvets totala lånevolym uppgick hållbarhetsrelaterad finansiering till 17 % (12) vid utgången av året. 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 året uppgick grön finansiering till 1 408 mkr (1 056) varav 768 mkr (768) avsåg gröna obligationer och 640 mkr (288) avsåg gröna lån.

Ränteförfallostruktur, 31 december 2024*

Period, år	Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1	3 447	6,8	41,5
1-2	1 416	0,4	17,0
2-3	500	0,1	6,0
3-4	500	0,2	6,0
4-5	1 500	1,9	18,0
5-6	0	0,0	0,0
> 6	950	1,2	11,5
Summa	8 313	3,4	100,0

Kreditförfallostruktur, 31 december 2024**

Period, år	Certifikat, mkr	Banklån, mkr	Obligationer, mkr	Totalt, mkr	Andel, %
< 1	150	434	570	1 154	13,9
1-2	0	1 968	1 058	3 026	36,4
2-3	0	1 010	220	1 230	14,8
3-4	0	1 854	550	2 404	28,9
4-5	0	0	500	500	6,0
5-6	0	0	0	0	0
> 6	0	0	0	0	0
Summa	150	5 265	2 898	8 313	100,0

* 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

Energieffektiviseringsarbetet resulterade i att energianvändningen per kvadratmeter i jämförbart bestånd varit 21 % lägre än under basåret 2018. Målet för 2024 var en minskning med 22 %. Klimatpåverkan i scope 1 och 2 var 41 % lägre än basåret 2019 vilket överträffade årets mål om 24 %.

Samverkan med våra hyresgäster är avgörande för att nå våra energi- och miljömål och under året har antalet hyresavtal med grön hyresbilaga ökat med 22 %. Under året har avtal för grön fjärrvärme tecknats vilket minskat vår klimatpåverkan från fjärrvärmeanvändning. Hela fastighetsbeståndet har analyserats utifrån fysiska klimatrisker i ett förändrat klimat, och tekniska och marknadsmässiga omställningsåtgärder planeras. Sex byggnader miljöcertifierades under året och därmed har vi uppnått årets mål om 20 miljöcertifierade byggnader.

Medarbetare och samhälle

Under året har medarbetarna arbetat med sina individuella mål och en god framdrift i avdelningarnas handlingsplaner som kopplas till affärsplanemålen har noterats. Samtliga medarbetare har erbjudits kompetensutveckling och i snitt har tre arbetsdagar lagts per medarbetare på någon form av kompetenshöjande insats. Bl a har vi stärkt vår kunskap inom krishantering, hållbarhet och arbetsmiljöansvar i egenskap av byggherre.

Vi har genomfört 49 fastighetsnära samverkansinsatser för att bidra till samhällets hållbara utveckling t ex trygghetsskapande och sociala aktiviteter i samverkan med kund och mottagande av studenter. Ledningssystemet har fortsatt kompletterats med styrande och stödjande dokument t ex energihandbok, nya projektrutiner avseende bl a klimatberäkning och miljöanpassade produktval.

Per årsskiftet hade vi en personalomsättning på 4,4 % exkl en pensionsavgång. Den genomsnittliga sjukfrånvaron har under året uppgått till 1,3 %.

Respekt för de mänskliga rättigheterna

Under året har 156 prioriterade leverantörer kontaktats och 65 % har hittills bekräftat att, i vårt samarbete, följa Stenvalvets uppdaterade uppförandekod för leverantörer. Uppförandekoden understryker särskilt vikten av goda arbetsförhållanden, miljöanpassade produktval och god affärsetik.

Motverka korruption

Inga indikationer kring korruption eller andra större avvikelser har kommit styrelsen eller ledningen till känna under året. Fortbildning av alla medarbetare kring IT-säkerhet samt korruption har fortsatt.

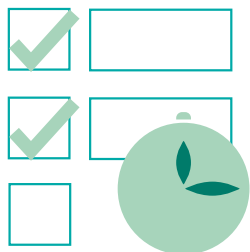
Hållbarhetsrelaterad finansiering

Stenvalvets långsiktiga ambition är att ha 100 % hållbarhetsrelaterad finansiering. Av Stenvalvets totala lånevolym uppgick hållbarhetsrelaterad finansiering till 17 % (12) vid utgången av året. 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 långivares kriterier. Läs mer om hållbarhetsrelaterad finansiering på sidan 9.

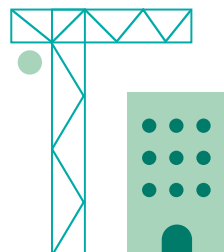
Värde skapat för samhälle och välfärd

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

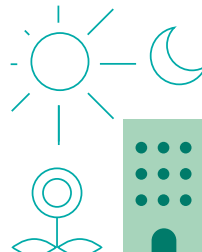
Projektering och inköp



Om- och nybyggnation



Förvaltning



Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Stenvalvet arbetar kontinuerligt med att identifiera och hantera risker. Det främsta verktyget för riskhante- ringsarbetet 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 Stenvalvets års- och hållbarhetsredovisning 2023.

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. Stenvalvet arbetar för att minska fastighetskostna- derna genom en effektiv och kompetent organisation, strukturerad inköpsprocess och upphandlingar. Sten- valvet arbetar löpande med att minska energianvänd- ningen genom bl a energiprojekt och driftoptimering. Stenvalvet prissäkrar huvuddelen av den el som köps in. Kostnader för verksamhetsel och uppvärmning de- biteras i merparten av fallen hyresgästerna. Oförut- sedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt och förebyggs genom ett proaktivt och lång- siktigt underhållsarbete.

Hyresgästrisk

Koncernens primära motpartsrisk är om våra hyres- gäster inte kan fullfölja sina betalningar enligt hy- resavtalen. 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 av- seende på fastigheternas storlek och geografi. Sten- valvet har långa hyresavtal och merparten av avtalen

är KPI-indexerade. Vidare finns en politisk risk huruvi- da 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 finansierings- risk. Stenvalvet har en god spridning av låneförfallen med en genomsnittlig kapitalbindning vid årsskiftet om 2,4 år (2,8). Vid utgången av året uppgick Stenvalvets belåningsgrad till 49,1 % (50,0).

Räntekostnader är Stenvalvets enskilt största kost- nadspost. För att hantera denna ränterisk arbetar Stenvalvet med fast ränta eller med räntederivat på olika löptider. Stenvalvets genomsnittliga ränte- bindningstid styrs av finanspolicyn. Per 31 december 2024 uppgick Stenvalvets räntebindning till 2,4 år (2,3). Ränteförfall inom ett år uppgick till 41,5 %. Ränte- täckningsgraden uppgick till 2,9 ggr (3,4). Andelen säkerställd skuld i förhållande till förvaltningsfastig- heternas värde uppgick till 33,1 % (33,2).

Likviditetsrisk är risken att inte ha tillgång till lik- vida medel. Stenvalvets betalningsåtaganden består främst av löpande drift- och underhållskostnader, investeringar och ränteutgifter. Det största betalnings- åtagandet uppkommer vid låneförfall. Stenvalvet gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsäg- barheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall. Stenvalvet ska också ha en betryggande likviditetsbuffert i form av kassa och kreditlöften. Vid utgången av året uppgick bolagets kassa till 484 mkr (1 214), 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 på-

verkas även av Stenvalvets kontrakts- och hyresgäst- struktur samt av vår förmåga att utveckla fastigheterna. Därutöver finns en risk att det sker fel i indata samt enskilda parameterbedömningar. Vid hel- och halvårs- skiftet externvärderas samtliga fastigheter genom No- vier. Övriga två kvartal sker interna värderingar, med marknadsdata från Novier i kombination med att ett urval av fastigheterna externvärderas. Stenvalvets be- stånd av samhällsfastigheter med stabila kassaflöden är främst koncentrerat till geografiska marknader med befolkningstillväxt, ekonomisk tillväxt och hög likvidi- tet i transaktionsmarknaden. Stenvalvet utför löpande marknadsanalyser och översyn av fastigheternas värde.

Omvärld

Branschen har under en period upplevt hög inflation och finansiell oro. Det finns nu positiva signaler att en vändning i marknaden är på ingång. Inflationen har stabiliserats och prognoser pekar på ytterligare räntesänkningar. 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 dot- terbolagen samma risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen.

Resultaträkning koncernen

Mkr	okt-dec 2024	okt-dec 2023	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Hyresintäkter	261	240	1 030	968
Serviceintäkter	6	6	29	25
Övriga intäkter	10	21	18	44
Summa intäkter	277	267	1 077	1 037
Driftkostnader	-49	-56	-161	-171
Underhållskostnader	-20	-25	-53	-61
Fastighetsskatt	-3	-5	-20	-23
Fastighetsadministration	-11	-13	-52	-52
Summa fastighetskostnader	-83	-98	-286	-307
Driftnetto	194	169	791	730
Centrala administrationskostnader	-19	-20	-57	-59
Finansiella intäkter	3	8	16	21
Finansiella kostnader exkl ränta på ägarlån	-78	-61	-273	-216
Räntekostnader på ägarlån	-	-	-	-78
Förvaltningsresultat	100	96	477	398
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-	-3	-	46
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	90	-42	-269	-708
Värdeförändring räntederivat	61	-236	-121	-283
Resultat före skatt	251	-185	87	-547
Aktuell skatt	3	12	-38	-66
Uppskjuten skatt	-63	16	-2	173
Periodens resultat	191	-157	47	-440
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	191	-157	47	-440

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

Balansräkning koncernen

Mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	-	0
Förvaltningsfastigheter	15 929	15 935
Nyttjanderättstillgångar	115	102
Materiella anläggningstillgångar	1	1
Räntederivat	254	396
Långfristiga fordringar	16	17
Summa anläggningstillgångar	16 315	16 450
Omsättningstillgångar		
Varulager	0	0
Kundfordringar	9	8
Övriga fordringar	40	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	25
Likvida medel	484	1 214
Summa omsättningstillgångar	553	1 279
SUMMA TILLGÅNGAR	16 868	17 729

Mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	8	8
Övrigt tillskjutet kapital	631	631
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	6 139	6 093
Summa eget kapital	6 778	6 732
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	7 133	7 666
Leasingskulder	111	97
Uppskjutna skatteskulder	1 248	1 246
Räntederivat	6	-
Summa långfristiga skulder	8 498	9 008
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	1 180	1 516
Leasingskulder	4	4
Leverantörsskulder	61	70
Skatteskulder	2	46
Övriga skulder	33	29
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	312	325
Summa kortfristiga skulder	1 592	1 989
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 868	17 729



Förändringar i eget kapital koncernen

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	8	631	6 093	6 732
Årets resultat			47	47
Utgående eget kapital 2024-12-31	8	631	6 139	6 778
Ingående eget kapital 2023-01-01	8	349	6 533	6 890
Aktieägartillskott		282		282
Årets resultat			-440	-440
Utgående eget kapital 2023-12-31	8	631	6 093	6 732

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat varför endast en resultaträkning presenteras.

Kassaflöde koncernen

Mkr	okt-dec 2024	okt-dec 2023	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	252	-185	87	-547
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-151	273	390	942
Betald inkomstskatt	-9	-16	-81	-47
Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	92	72	396	348
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	30	-10	23	-2
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	19	40	-18	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten	141	103	401	336
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Investeringar i befintliga fastigheter	-76	-47	-258	-240
Avyttring av fastigheter (direktavyttring)	-	0	-	265
Indirekta fastighetsförvärv	-	-45	0	-75
Indirekta fastighetsavyttringar	-	0	-	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-	-78	-	-156
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-76	-169	-258	-207
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	50	450	550	4 995
Amortering av lån	-647	-396	-1 419	-4 349
Amortering av leasingsskuld	0	-2	-4	-6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-597	52	-873	640
Årets kassaflöde	-532	-14	-730	770
Likvida medel vid periodens början	1 016	1 228	1 214	444
Likvida medel vid periodens slut	484	1 214	484	1 214
Erhållna räntor	14	21	15	21
Erlagda räntor	-78	-73	-259	-350

Resultaträkning moderbolaget

Mkr	okt-dec 2024	okt-dec 2023	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Nettoomsättning	12	12	47	48
Centrala administrationskostnader	-33	-33	-111	-111
Rörelseresultat	-21	-21	-64	-63
Resultat från andelar i koncernföretag	8	9	8	579
Finansiella intäkter	163	202	726	628
Finansiella kostnader exkl ränta på ägarlån	-84	-144	-472	-377
Räntekostnader på ägarlån	-	-	-	-78
Resultat efter finansiella poster	66	46	198	688
Bokslutsdispositioner				
Erhållna koncernbidrag	50	53	50	53
Avsättning till periodiseringsfond	-	-0	-	-0
Resultat före skatt	116	98	248	740
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	26	8	29	13
Periodens resultat	142	106	277	753

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





Balansräkning moderbolaget

Mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella/materiella anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	0	0
Materiella anläggningstillgångar	1	1
Summa immateriella/materiella anläggningstillgångar	1	1
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	2 927	2 777
Räntederivat	16	98
Fordringar hos koncernföretag	7 564	7 564
Uppskjuten skattefordran	3	-
Långfristiga fordringar	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar	10 510	10 439
Summa anläggningstillgångar	10 511	10 440
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	446	387
Övriga fordringar	3	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	57
Summa kortfristiga fordringar	474	449
Likvida medel	484	1 214
Summa omsättningstillgångar	958	1 663
SUMMA TILLGÅNGAR	11 469	12 103

Mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	8	8
Fritt eget kapital		
Överkursfond	175	175
Balanserat resultat	1 831	1 079
Årets resultat	277	753
Summa eget kapital	2 291	2 014
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfonder	41	41
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld	-	26
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	5 361	5 885
Räntederivat	6	-
Summa långfristiga skulder	5 367	5 885
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	1 175	1 511
Leverantörsskulder	5	7
Skulder till koncernföretag	2 554	2 572
Aktuella skatteskulder	0	1
Övriga skulder	7	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	38
Summa kortfristiga skulder	3 769	4 137
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 469	12 103

Övrig information

Medarbetare

Medelantalet anställda i Stenvalvet uppgick vid periodens utgång till 45 st (42) varav 25 st (21) 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 2023.

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.

De redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Års- och hållbarhetsredovisningen för 2023. Koncernen tillämpar från 1 oktober 2023 IAS 23 avseende aktivering av ränta under produktionstiden för större ny-, till- och ombyggnationer. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för generell finansiering i koncernen. Aktivering av ränta har ej tillämpats retroaktivt då effekterna ej bedöms ha väsentlig effekt på jämförelseperioder.

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

Värdering av fastigheter

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

Realiserad värdeförändring 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 swappens värde vid senaste värderingstidpunkt, i båda fallen exkl upplupen ränta.



Tjädern 7, Visby

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.

Avkastning eget kapital, %

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

Belåningsgrad, %

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

Central administration

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

Direktavkastning, %

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

Driftnetto, mkr

Periodens intäkter med avdrag för fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

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

Fastigheter, antal

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

Finansnetto

Finansnetto enligt resultaträkningen består av finansiella intäkter och finansiella kostnader samt räntekostnader på ägarlån.

Förvaltningsfastigheter, mkr

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

Förvaltningsresultat

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

Genomsnittlig kontraktslängd, år

Återstående viktat kontraktsvärde i förhållande till årshyra. 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.

Justerat eget kapital, mkr

Utgående eget kapital med återläggning av ägarlån vid periodens utgång.

Justerad soliditet, %

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

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 exkl ägarlån. 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.

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. Trygghetsboende inkluderas under begreppet samhällsfastigheter. Kontorsfastigheter och övriga lokalslag inkluderas inte.

Soliditet, %

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

Tillväxt i eget kapital 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, exkl räntekostnader på ägarlån, i förhållande till motsvarande period året innan. Nyckeltalet ger en ökad förståelse för utvecklingen i Stenvalvets resultatgenerering.

Uthyrningsbar area, tkvm

Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

Äldreboende

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

Överskottsgrad, %

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



Lastvagnen 18, Malmö

Nyckeltalsberäkningar

	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Andel säkerställd skuld		
Räntebärande säkerställd skuld, mkr	5 265	5 294
Summa säkerställda lån, mkr	5 265	5 294
Förvaltningsfastigheter, mkr	15 929	15 935
Andel säkerställd skuld, %	33,1	33,2

	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Avkastning eget kapital		
Årets resultat (rullande 12 mån), mkr	47	-440
Ingående balans eget kapital, mkr	6 732	6 890
Utgående balans eget kapital, mkr	6 778	6 732
Genomsnittligt eget kapital, mkr	6 755	6 811
Avkastning eget kapital, %	0,7	-6,5

	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Belåningsgrad		
Skulder till kreditinstitut, mkr	5 265	5 294
Obligationslån, mkr	2 898	3 788
Företagscertifikat, mkr	150	100
Likvida medel, mkr	-484	-1 214
Nettoskuld, mkr	7 829	7 968
Förvaltningsfastigheter, mkr	15 929	15 935
Belåningsgrad, %	49,1	50,0

	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Direktavkastning		
Driftnetto enligt resultaträkning (rullande 12 månader), mkr	791	730
Justering 12 månaders innehav, projektfastigheter och byggrätter, mkr	-10	-17
Justerat driftnetto, mkr	781	713
Utgående balans förvaltningsfastigheter, mkr	15 929	15 935
Justering projektfastigheter och byggrätter, mkr	-633	-607
Justerat värde förvaltningsfastigheter, mkr	15 296	15 328
Direktavkastning, %	5,1	4,7

	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Ekonomisk uthyrningsgrad		
Totala intäkter, mkr	1 077	1 037
Hysesvärde, mkr	1 144	1 106
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,1	93,8

	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Justerad soliditet		
Eget kapital, mkr	6 778	6 732
Ägarlån vid utgången av perioden, mkr	-	-
Justerat eget kapital, mkr	6 778	6 732
Balansomslutning, mkr	16 868	17 729
Justerad soliditet, %	40,2	38,0



Räntetäckningsgrad	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Förvaltningsresultat, mkr	477	398
Återläggning finansiella kostnader, mkr	273	294
Återläggning avskrivningar, mkr	6	6
Förvaltningsresultat, mkr	756	698
Räntekostnader resultaträkning, mkr	-273	-216
Övriga finansiella kostnader, mkr	11	8
Räntekostnader externa lån, mkr	-264	-208
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,4

Från 2024 gäller en ny definition av räntetäckningsgrad som beaktar avskrivningar på inventarier och leasing. Tidigare rapporterad räntetäckningsgrad för helåret 2023 uppgick till 3,2 ggr.

Soliditet	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Eget kapital, mkr	6 778	6 732
Balansomslutning, mkr	16 868	17 729
Soliditet, %	40,2	38,0



Tjädern 7, Visby

Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Eget kapital, mkr	6 778	6 732
Ägarlån, mkr	-	1 845
Erhållet aktieägartillskott, mkr	-	-245
Erlagd ränta på ägarlån, mkr	-	78
Utgående eget kapital inkl värdeöverföringar, mkr	6 778	8 410
Avgår totala värdeöverföringar:		
Amortering av ägarlån, mkr	-	-1 600
Utbetalning ränta på ägarlån, mkr	-	-78
Utgående eget kapital exkl värdeöverföringar, mkr	6 778	6 732
Utgående eget kapital exkl värdeöverföringar vid utgången av motsvarande period föregående år, mkr	6 732	8 735
Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar, %	0,7	-3,7

Tillväxt i förvaltningsresultat	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Förvaltningsresultat, mkr	477	398
Återläggning räntekostnader på ägarlån, mkr	-	78
Justerat förvaltningsresultat, mkr	477	476
Förvaltningsresultat exkl räntekostnader på ägarlån under föregående period, mkr	476	486
Tillväxt i förvaltningsresultatet, %	0,2	-2,0

Överskottsgrad	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Driftnetto, mkr	791	730
Totala intäkter, mkr	1 077	1 037
Överskottsgrad, %	73,4	70,4

Övriga upplysningar

Kommande rapporteringstillfällen

- Års- och hållbarhetsredovisning 2024 publiceras vecka 12 2025
- Årsstämma äger rum den 22 april 2025
- Delårsrapport Q1 2025 publiceras den 19 maj 2025
- Delårsrapport Q2 2025 publiceras den 18 augusti 2025
- Delårsrapport Q3 2025 publiceras den 11 november 2025

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 20 februari 2025

Dag Klackenborg, styrelseordförande

Ingalill Berglund, styrelseledamot

Ann Grevelius, styrelseledamot

Hans Rydstad, styrelseledamot

Maria Lidström, VD och koncernchef

Granskning

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



STENVALVET

Värden för välfärden

stenvalvet.se