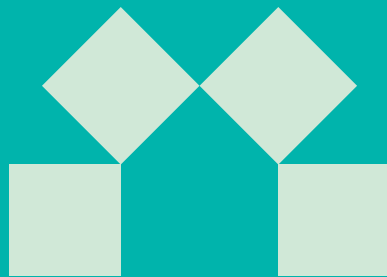


Delårsrapport januari - mars 2024



STENVALVET

Värden för välfärden





Q1 2024

Januari - mars 2024

- Intäkterna uppgick till 267 mkr (262). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 14 mkr motsvarande en ökning om 6 %.
- Driftnettot uppgick till 192 mkr (181), en ökning med 6 %. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 19 mkr, motsvarande en ökning om 11 %.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 129 mkr (86). Ökningen om 51 % förklaras av driftnettoökning och minskat finansnetto, bl a till följd av återbetalda ägarlån under 2023.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -224 mkr (5). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 7 mkr (-63).
- Resultatet efter skatt uppgick till -66 mkr (22).
- Under årets första kvartal investerades 50 mkr (24) i befintligt fastighetsbestånd.
- Fastighetsvärdet uppgick per 31 mars 2024 till 15 762 mkr (16 562).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Under kvartalet återbetalade Stenvalvet ett obligationslån om 750 mkr.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter kvartalets utgång.

50,4 %

belånings-
grad

3,2 ggr

räntetäcknings-
grad

71,9 %

överskotts-
grad

93,7 %

ekonomisk
uthyrningsgrad

Siffror inom parantes avser motsvarande period föregående år.

	jan-mar 2024	jan-mar 2023	apr 2023- mar 2024	jan-dec 2023
Finansiella nyckeltal				
Intäkter, mkr	267	262	1 042	1 037
Driftnetto, mkr	192	181	741	730
Förvaltningsresultat, mkr	129	86	441	398
Resultat efter skatt, mkr	-66	22	-528	-440
Soliditet, %	39,5	38,9	39,5	38,0
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	1,1	-3,6	-0,7	-2,0
Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar, %	-23,9	-3,1	-5,2	-3,7
Räntebärande extern skuld, mkr	8 423	6 983	8 423	9 182
Genomsnittlig ränta, %	2,74	2,34	2,74	2,44
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	4,7	3,2	3,4
Räntebindning, år	2,3	3,1	2,3	2,3
Belåningsgrad, %	50,4	38,8	50,4	50,0
Kapitalbindning, år	2,8	2,7	2,8	2,8
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Antal fastigheter, st	108	108	108	108
Fastighetvärde, mkr	15 762	16 562	15 762	15 935
Fastighetsvärde, kr/kvm	26 553	27 835	26 553	27 100
Uthyrningsbar area, tkvm	594	595	594	588
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,1	5,4	5,1	5,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,7	94,1	93,7	93,8
Överskottsgrad, %	71,9	69,0	71,1	70,4
Direktavkastning, %	4,8	4,2	4,8	4,7

Definitioner och nyckeltalsberäkningar framgår av sidorna 19-22.

Stenvalvet i korthet

Stenvalvet är ett av de ledande bolagen i Sverige inom segmentet samhällsfastigheter. Totalt äger, förvaltar och utvecklar vi ett hundratal fastigheter från Umeå i norr till Ystad i söder.

Vi utvecklar det svenska välfärdssamhället och investerar i och förvaltar samhällsfastigheter för egen långsiktig förvaltning. Vår ambition är att vara en långsiktig och proaktiv samarbetspartner till våra offentliga och privata hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet inom utbildning, vård och omsorg, rättsväsende samt myndighetsutövning. Vårt arbete bidrar till miljömässig, social och ekonomisk hållbar utveckling.

Stenvalvets ägare, Kyrkans pension (69 %) och Stiftelsen för Strategisk Forskning (31 %), är svenska institutioner med ett långsiktigt ägarperspektiv och höga krav på en trygg och säker avkastning.



Låg risk och långsiktig stabil avkastning genom:

- Långa hyresavtal
- Låga vakanser
- Finansiellt stabila hyresgäster
- Specialanpassade lokaler med hög kvarsittningsgrad
- Stor efterfrågan
- Låg konjunkturkänslighet

Vision

Vassaste värden för välfärden.

Affärsidé

Att äga, aktivt förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Sverige.

Definition

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

15,8 mdkr

fastighetsvärde

108 st

fastigheter

594 tkvm

uthyrningsbar area

9 st

fastighetsnära sam-
verkansinsatser

15 st

miljöcertifierade
byggnader

-18 %

energianvändning
för el och värme

Våra affärsområden*



30 %

Utbildning



28 %

Vård och omsorg



17 %

Rättsväsende



25 %

Kontor

* Fördelning utifrån fastighetsvärde

VD-ord

När vi summerar inledningen av året kan jag konstatera att vi ser positiva tecken på att vändningen i marknaden är på gång. Inflationen fortsätter sjunka och de flesta prognoser pekar på ett antal räntesänkningar under året. I skrivande stund har den första räntesänkningen på 25 punkter precis presenterats av Riksbanken.

Vårt driftnetto i jämförbart bestånd fortsätter att förbättras och ökningen under årets första kvartal uppgår till 11 % i jämförelse med motsvarande period föregående år. Ökningen är främst hänförlig till KPI-indexering samt lägre underhållskostnader.

Trenden med god efterfrågan på våra olika typer av lokaler fortsätter att hålla i sig under första kvartalet, även om vi ser tendenser till längre beslutsprocesser hos vissa kunder. Vi har en positiv nettouthyrning tack vare fina uthyrningar till bl a Statens Servicecenter i Kalmar och Novotek i Eskilstuna.

”**Marknaden för specialanpassade fastigheter inom samhällsservice är fortsatt god**”

Stenvalvets fastighetsvärde uppgår till 15,8 mdkr vid kvartalets utgång, vilket motsvarar en exit yield om 5,3 %. Belåningsgraden är i linje med årsskiftets och fortsätter vara i nivå med bolagets finansiella riskbegränsning, 50 %, liksom vår räntetäckningsgrad som uppgår till 3,2 ggr. Stenvalvet strävar efter låg finansiell risk och står fortsatt stabilt med god tillgång till finansiering. Vi har säkerställt outnyttjade back-up faciliteter om 1,5 mdkr som överstiger låneförfall för innevarande år.



Vårt bidrag till hållbar utveckling

Vi har rivstartat året med ytterligare steg framåt i vår strävan att öka vårt bidrag till hållbar utveckling. Under 2023 inleddes en analys av fysiska klimatrisker som översvämningar och värmeböljor ur ett 30-års-perspektiv. Klimatanalysen omfattade i ett första steg drygt 30 % av vår uthyrningsbara area. Under årets första kvartal har vi analyserat resterande del av beståndet och resultatet ger oss möjlighet att möta tekniska och marknadsmässiga omställningsrisker.

Jag är också stolt att kunna berätta att vi under perioden har miljöcertifierat den första säkerhetsklassade byggnaden i Sverige enligt Miljöbyggnad iDrift. Under perioden har vi utfört nio fastighetsnära samverkansinsatser, helt i enlighet med våra mål.

Vintern har varit lång och sträng vilket påverkar energiåtgången, men trots det har vi lyckats minska vår energiförbrukning med 18 % jämfört med samma period under basåret 2018.

Fortsatt god marknad för samhällsfastigheter

Marknaden för specialanpassade fastigheter inom samhällsservice är fortsatt god, särskilt inom rättsväsende och det är viktigt att hitta hållbara lösningar för framtiden.

Vi delar vårt långsiktiga perspektiv med våra kunder och det mest hållbara och långsiktiga är att se till att befintliga lokaler stödjer kundens verksamhet framåt. Därför ligger vårt fokus på att arbeta nära våra kunder för att hela tiden vara proaktiva i det här långsiktiga arbetet.

Jag ser fram mot ett år där marknaden förhoppningsvis vänder och allt vad det för med sig.

Maria Lidström, VD



Utveckling av resultat- och balansräkning

Resultatposter avser perioden januari till mars 2024 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år.

Intäkter

Intäkterna uppgick till 267 mkr (262), varav hyresintäkterna uppgick till 257 mkr (244). Ökningen är främst hänförlig till KPI-indexering. Intäkterna inkluderar vidarefaktureringskostnader. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 14 mkr, motsvarande 6 %.

Hyresvärdet rullande 12 månader uppgick vid periodens utgång till 1 113 mkr (1 030). Den ekonomiska vakansen, bestående av vakanser och hyresrabatter, uppgick till 71 mkr (55). Den ekonomiska uthyrningsgraden rullande 12 månader uppgick vid periodens utgång till 94 % (94).

Stenvalvets genomsnittliga kontraktslängd uppgick till 5,1 år (5,4) vid periodens utgång. Genomsnittlig kontraktslängd för samhällsfastigheter uppgick till 6,2 år (6,6). Samhällsfastigheter definieras på sidan 20.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 75 mkr (81). Det är en minskning med 6 mkr, motsvarande 7 %, främst förklarad genom lägre underhållskostnader. I jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med 5 mkr, motsvarande 6 %.

Jämförbart bestånd

	31 mar 2024	31 mar 2023	Förändring, %
Antal fastigheter, st	93	94	-1,1
Fastighetsvärde, mkr	15 125	15 977	-5,3
Direktavkastning, %	4,8	4,2	0,6

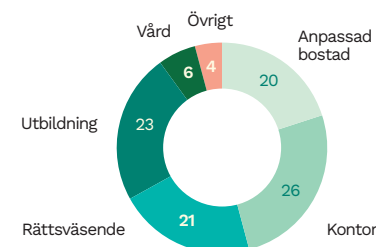
Mkr	31 mar 2024	31 mar 2023	Förändring, %
Hyresintäkter	244	228	7,1
Övriga intäkter	19	21	-8,8
Driftkostnader	-39	-38	3,0
Underhållskostnader	-7	-12	-38,2
Fastighetsadministration	-11	-11	0,2
Övriga kostnader	-14	-16	-9,6
Driftnetto	191	172	11,1

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 192 mkr (181), en ökning med 11 mkr, motsvarande 6 %. Ökningen är främst hänförlig till KPI-indexering samt lägre underhållskostnader. Överskottsgraden uppgick till 72 % (69). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 11 % till 191 mkr (172). Överskottsgraden i jämförbart bestånd uppgick till 73 % (69).

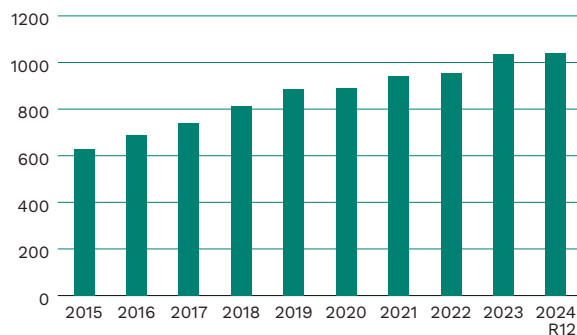
Fastighetsportföljens direktavkastning uppgick till 4,8 % (4,2), till följd av högre driftnetto och lägre fastighetsvärde.

Hyresintäkt per segment*, %

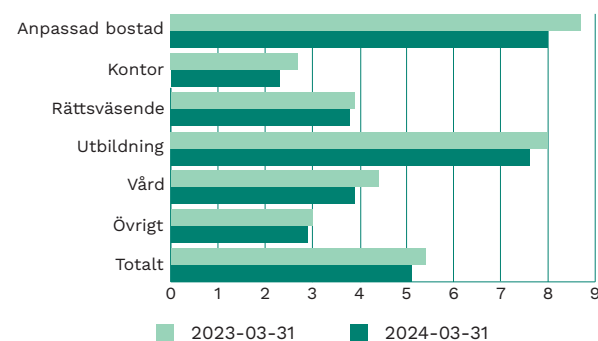


* Beräknat på kontraktsnivå

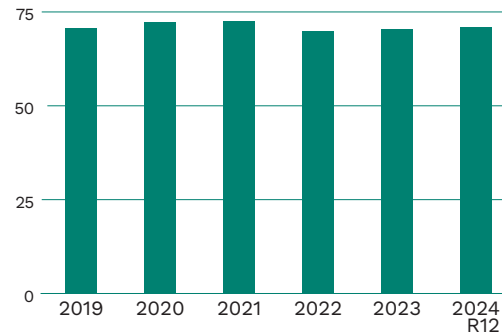
Intäkter, mkr



Genomsnittlig kontraktslängd, år per segment



Överskottsgrad, %





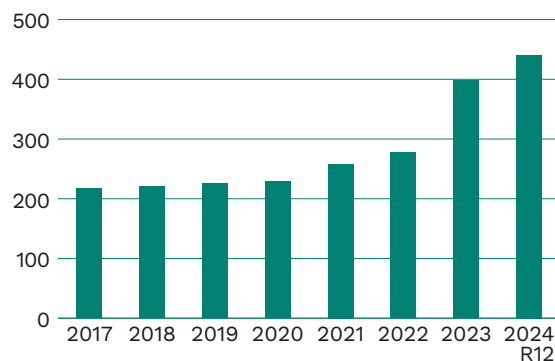
Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 13 mkr (13). I centrala administrationskostnader ingick avskrivningar på inventarier och finansiell leasing till ett belopp om 1,6 mkr (1,7).

Finansiella poster

Finansiella intäkter och kostnader redovisades till ett netto om -50 mkr (-82), en minskning med 32 mkr. Nettot består av ränteintäkter om 6 mkr (0), räntekostnader på ägarlån 0 mkr (-42) och finansiella kostnader -56 mkr (-40). I den sistnämnda posten ingår nettoredovisade ränteintäkter från räntederivat om 70 mkr. Nettominskningen om 32 mkr förklaras delvis av lägre räntekostnader om 42 mkr hänförligt till en lägre skuldsättning till bolagets ägare, då ägarlånet slutreglerades i juni 2023. Samtidigt har finansnettot påverkats negativt genom högre marknadsräntor i jämförelse med föregående år. Aktiverade räntekostnader i pågående projekt uppgick till 1,2 mkr (0) och minskade därmed finansiella kostnader med motsvarande belopp.

Förvaltningsresultat, mkr



Räntekostnader för tomträtter hänförliga till leasingavtal ingår i finansiella kostnader och uppgick till 0,6 mkr (0,6) för perioden.

Den räntebärande skulden till externa långgivare uppgick till 8 423 mkr (6 983) vid periodens utgång, en ökning som främst förklaras genom ökad upplåning i samband med amortering av ägarlån. Under årets första kvartal återbetalade Stenvalvet ett obligationslån om 750 mkr.

Räntebindningen uppgick till 2,3 år (3,1). Under kvartalet har två ränteswappar förfallit till ett nominellt värde om 1 250 mkr. Genomsnittsräntan uppgick till 2,7 % (2,3) inkl effekter av räntederivat och kreditfaciliteter. Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 3,2 ggr (4,7). Mer information om Stenvalvets finansiering framgår på sidorna 8-9.

Fastighetsvärde 31 mars 2024

	Mkr	Exit yield %
Utgående balans 31 mar 2023	16 562	4,74
Förvärv	81	
Avyttringar inkl omkostnader	-260	
Realiserad värdeförändring	46	
Investeringar	216	
Aktiverad ränta	3	
Orealiserad värdeförändring	-713	
Utgående balans 31 dec 2023	15 935	5,17
Investeringar	50	
Aktiverad ränta	1	
Orealiserad värdeförändring	-224	
Utgående balans 31 mar 2024	15 762	5,25

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 129 mkr (86), en ökning med 43 mkr motsvarande 51 %. Ett förbättrat driftnetto om 11 mkr och ett minskat finansnetto om 32 mkr till följd av återbetalda ägarlån förklarar det ökade förvaltningsresultatet.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till -224 mkr (5), vilket motsvarar en värdeförändring, i relation till periodens ingående fastighetsvärde om -1,4 % (0,0).

Förändringen av fastighetsvärdet rullande 12 månader förklaras av totala värdeförändringar om -890 mkr, förvärv om 81 mkr, verkligt värde av försäljningar inkl omkostnader om 260 mkr, investeringar om 266 mkr samt aktiverad ränta i pågående projekt om 4 mkr. De orealiserade värdeförändringarna har drivits dels av marknadens förändrade avkastningskrav om -1 609 mkr och dels av driftnettoförändringar om 671 mkr. De realiserade värdeförändringarna uppgick rullande 12 månader till 46 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 att ett urval av fastigheterna externvärderas. Fastighetsvärdet fastställdes vid utgången av perioden till 15 762 mkr (16 562).



Det vägda direktavkastningskravet som tillämpats i värderingen av Stenvalvets fastighetsportfölj uppgick till 5,25 % (4,74). Vid årsskiftet uppgick direktavkastningskravet till 5,17 %. Det är en ökning på rullande 12 månader med 51 räntepunkter samt åtta räntepunkter jämfört med årsskiftet. Direktavkastningen på periodens driftnetto uppgick till 4,8 % (4,2).

Investeringar

Bolagets investeringar avser i huvudsak hyresgäst-anpassningar och underhåll av befintliga fastigheter. Investeringarna sker oftast i samband med nyut-hyrning eller omförhandling av avtal för att anpassa lokaler till modern standard eller kundens specifika önskemål. Stenvalvet kan på så vis öka sina hyres-intäkter och fastighetsvärden. Under perioden har bolaget investerat 50 mkr (24) samt aktiverad ränta i pågående projekt om 1 mkr (0). Under de senaste 12 månaderna har investeringarna uppgått till 266 mkr.

Värdeförändring räntederivat

Värdeförändring på räntederivat uppgick till 7 mkr (-63). Det förändrade ränteläget med högre långräntor ökar värdet på räntederivaten, samtidigt som värdet minskar i takt med löptiden.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till 22 mkr (-6) varav aktuell skatt utgjorde -13 mkr (-16) och uppskjuten skatt utgjorde 35 mkr (10). 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 1 211 mkr (1 409).

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till -66 mkr (22). Det är en minskning som främst förklaras av negativa värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde

Stenvalvets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 124 mkr (89). Ökningen är främst hänförlig till ett ökat förvaltningsresultat, drivet av ett ökat driftnetto och minskade räntekostnader till följd av slutreglering av ägarlån. Poster som inte ingår i kassaflödet är fram-förallt värdeförändring i räntederivat och förvaltnings-fastigheter. Det totala kassaflödet från den löpande

verksamheten uppgick till 78 mkr (85). Investerings-verksamheten påverkade kassaflödet med -51 mkr (-17) samtidigt som upplåning och amortering påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med -761 mkr (45). Under kvartalet återbetalade Stenvalvet ett obligationslån om 750 mkr. Periodens totala kassaflöde uppgick till -734 mkr (113) och likvida medel vid utgången av perioden uppgick till 480 mkr (557).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att äga och förvalta aktier i dotterbolag samt tillhålla förvaltning till koncernens dotterbolag. Moderbolagets nettoomsättning för perioden uppgick till 12 mkr (12) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 60 mkr (282). Balansomslutningen uppgick till 11 367 mkr (10 765) vid periodens utgång. En ökad balansomslutning förklaras av att moderbolagets interna fordringar har ökat gentemot dotterbolagen, som ett led i att uppnå en effektiv koncernintern lånestruktur. Detta är drivet av koncernens förändrade kapitalstruktur i samband med slutreglering av ägarlån som genomfördes under föregående år.

Segmentsinformation

Mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment		Kontrakterad	Ekonomisk
	Intäkter		Driftnetto		Fastighetsvärde		årshyra	uthyrningsgrad, %
	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-mar 2024	jan-mar 2023	mar 2024	mar 2023		
Anpassad bostad	50	46	40	36	3 796	4 027	195	98
Kontor	76	81	51	52	3 852	4 134	282	89
Rättsväsende	50	53	34	35	2 620	2 756	193	95
Utbildning	74	66	56	49	4 689	4 798	292	96
Vård	15	14	10	7	690	724	69	94
Övrigt	2	2	1	2	115	123	8	96
Totalt	267	262	192	181	15 762	16 562	1 038	94

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

Fastighetsbestånd

Stenvalvets 108 fastigheter finns i ett 40-tal kommuner med fokus på regionstäder i Sverige. Bolaget strävar efter en balanserad riskspridning vad gäller geografi, hyresgäster och hyresintäkternas förfallostruktur i olika delsegment. Ytan på beståndet uppgår till ca 594 tkvm.

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

92 %

andel hyresgäster med
skattefinansierad
verksamhet

uppgick till 5,1 år (5,4) vid periodens utgång. Genomsnittlig kontraktslängd för samhällsfastigheter uppgick till 6,2 år (6,6). Samhällsfastigheter definieras på sidan 20.

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

Hyresgäster

Stenvalvets hyresavtal är till största delen KPI-indexerade för att säkerställa att bolagets driftnetto över tid skyddas från inflationen. Bolaget strävar efter en riskspridning mellan olika hyresgäster. De största hyresgästerna är Polismyndigheten, Internationella Engelska Skolan i Sverige AB samt Sveriges Domstolar. Hyresgästernas avtal är spridda över tid för att säkerställa en bra riskspridning av hyresavtalens förfallostruktur. Vid periodens utgång uppgick hyresvärdet till 1 104 mkr och den kontrakterade årshyran uppgick till 1 038 mkr motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad på 94 %.

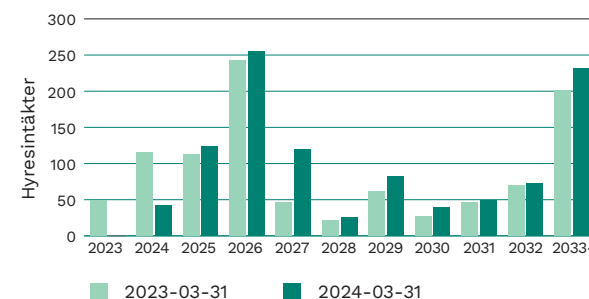
Stenvalvets tio största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresgäst kategori	Årshyra mkr*	Hyresvärde %**
Polismyndigheten	Stat	128	12
Internationella Engelska Skolan i Sverige AB	Friskola	75	7
Sveriges Domstolar	Stat	68	6
Örebro kommun	Kommun	54	5
Attendo Sverige AB	Privat vårdgivare	48	4
Kriminalvården	Stat	45	4
Skatteverket	Stat	40	4
Region Skåne	Region	40	4
Umeå kommun	Kommun	32	3
Försäkringskassan	Stat	28	2
Summa		558	51

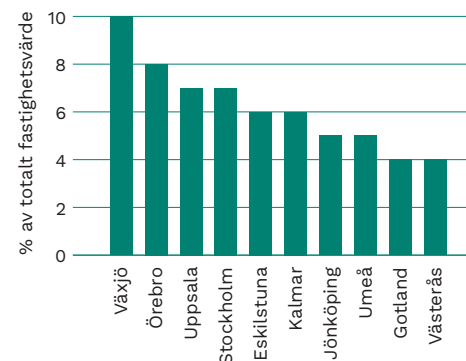
*Kontrakterad årshyra, mkr inkl tillägg.

**Andel av hyresvärde, %.

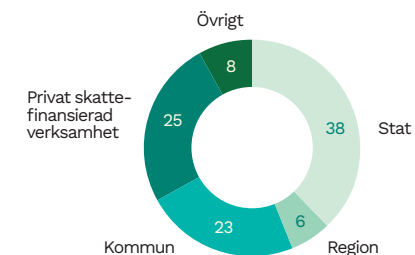
Hyresavtalens förfallostruktur, mkr



Innehav fördelat per kommun, 10 största



Hyresvärde per hyresgästtyp*, %





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 8 423 mkr (6 983). Räntebärande netto-skuld vid periodens utgång uppgick till 7 943 mkr (6 426), vilket motsvarar en belåningsgrad om 50,4 % (38,8). Den högre belåningsgraden i jämförelse med motsvarande period föregående år förklaras av att Stenvalvet under juni månad 2023 förändrade kapitaliseringen i bolaget genom slutreglering av ägarlån, samt negativa orealiserade värdeförändringar. Vid utgången av perioden uppgick ägarlånet till 0 mkr (1 845). Under perioden återbetalade Stenvalvet ett obligationslån om 750 mkr.

Finansieringskällor, mkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Säkerställd skuld till kreditinstitut	5 285	2 585	5 294
Företagscertifikat	100	710	100
Obligationer	3 038	3 688	3 788
Summa	8 423	6 983	9 182
Varav obligationsförfall 0-1 år	640	2 150	1 390

Vid periodens utgång uppgick likvida medel till 480 mkr (557). Koncernen har säkerställda back-up faciliteter om 1 450 mkr (950). De revolverande kreditfaciliteterna har en löptid längre än 12 månader. Tillgänglig likviditet inkl kreditfaciliteter överstiger samtliga låne- och obligationsförfall för innevarande år.

Räntebindning och räntederivat

För att anpassa bolagets ränterisk används ränteswappar. Bolaget har ränteswappar om 6 866 mkr (4 616).

Under perioden har ränteswappar med ett nominellt värde om 1 250 mkr förfallit. Alla ränteswappar avser byte av rörlig ränta till fast ränta. Vid periodens utgång uppgick ränteswapparnas marknadsvärde till 395 mkr (424) inkl upplupen ränteintäkt. Ränteswapparnas räntekuponger redovisas som räntekostnader och förändringar i verkligt värde redovisas som orealiserade värdeförändringar.

Den externa lånevolymen löper vid utgången av perioden till en genomsnittlig ränta om 2,7 % (2,3) inkl effekter av räntederivat. En ökad genomsnittlig ränta förklaras av att ränteswappar har förfallit och av högre marknadsräntor.

Återstående räntebindning inräknat effekt av ränteswappavtal är i genomsnitt 2,3 år (3,1) och återstående kapitalbindning uppgår till 2,8 år (2,7). Andel säkerställd skuld i förhållande till fastighetsvärdet uppgår till 33,5 % (15,6). Vid periodens utgång var 85,6 % (63,0) 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 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 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Koncernen			
Långfristiga räntebärande skulder			
Skulder till kreditinstitut	5 259	2 572	5 268
Obligationslån	2 398	1 538	2 398
Summa	7 657	4 110	7 666
Kortfristiga räntebärande skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	13	26
Obligationslån	640	2 150	1 390
Företagscertifikat	100	710	100
Summa	766	2 873	1 516
Totalsumma	8 423	6 983	9 182
Moderbolaget			
Långfristiga räntebärande skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 482	788	3 487
Obligationslån	2 398	1 538	2 398
Summa	5 880	2 326	5 885
Kortfristiga räntebärande skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	8	21
Obligationslån	640	2 150	1 390
Företagscertifikat	100	710	100
Summa	761	2 868	1 511
Totalsumma	6 641	5 194	7 396

Stenvalvets rating

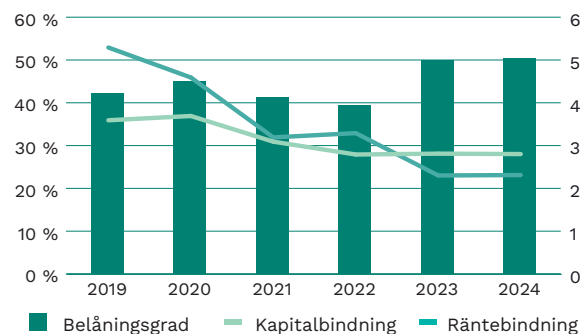
Stenvalvet har det långsiktiga kreditbetyget BBB med stabila utsikter och det kortsiktiga kreditbetyget N3 från Nordic Credit Rating.

Mer hållbar finansiering

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



Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och år



Räntederivat

	Rörlig ränta, %	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2024	4,1	0,0	2 500	41
2025	4,0	0,0	500	18
2026	4,0	0,4	1 416	87
2027	4,1	0,1	500	47
2028	4,1	0,2	500	55
2029	4,1	0,9	500	48
2030	0,0	0,0	0	0
2031	4,1	1,0	450	52
2032	4,0	1,4	500	46
Totalt			6 866	396

Ränteförfallostruktur, 31 mars 2024*

Period, år	Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1	4 557	4,5	54,1
1-2	500	0,0	5,9
2-3	916	0,6	10,9
3-4	500	0,1	5,9
4-5	500	0,2	5,9
5-6	500	0,9	5,9
> 6	950	1,2	11,4
Summa	8 423	2,7	100,0

Kreditförfallostruktur, 31 mars 2024**

Period, år	Certifikat, mkr	Banklån, mkr	Obligationer, mkr	Totalt, mkr	Andel, %
< 1	100	0	640	740	8,8
1-2	0	1 470	570	2 040	24,2
2-3	0	939	1 058	1 997	23,7
3-4	0	1 017	220	1 237	14,7
4-5	0	1 858	550	2 408	28,6
5-6	0	0	0	0	0
> 6	0	0	0	0	0
Summa	100	5 285	3 038	8 423	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

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

Föregående år inleddes en analys av fysiska klimatrisker som översvämningar och värmeböljor ur ett 30-årsperspektiv. Klimatanalysen omfattade i ett första steg drygt 30 % av vår uthyrningsbara area. Under årets första kvartal har vi analyserat resterande del av beståndet och resultatet ger oss möjlighet att möta tekniska och marknadsmässiga omställningsrisker.

Under perioden har Stenvalvet miljöcertifierat den första säkerhetsklassade byggnaden i Sverige enligt Miljöbyggnad iDrift.

Energianvändningen för el och värme under perioden var 18 % lägre än motsvarande period under basåret 2018. Målet för helåret är en minskning med 22 % jämfört med basåret 2018.

Sociala och personalrelaterade förhållanden

Under perioden har medarbetarsamtal hållits och individuella mål har satts. Vidare har samtliga medarbetare erbjudits någon form av kompetensutveckling och i snitt har fyra timmar lagts på någon form av kompetenshöjande insats.

Ledningssystemet har under perioden kompletterats med styrande och stödjande dokument t ex reviderad riktlinje för lön och incitament och projekthanvisningar. Ingen personalomsättning noteras under årets första månader och sjukfrånvaron ligger på ett snitt om 1,7 % för kvartalet.

Respekt för mänskliga rättigheter

Under perioden har listan med prioriterade leverantörer uppdaterats inför utskick av den uppdaterade uppförandekoden för leverantörer. Fortbildningen av berörda medarbetare kring arbetsmiljöstyrning i byggprojekt har slutförts och ledningssystemet har uppdaterats med förstärkta rutiner.

Motverka korruption

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

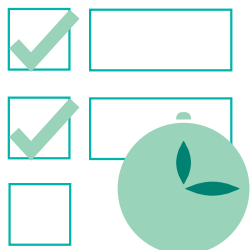
Mer hållbar finansiering

Stenvalvets ambition är att kontinuerligt öka bolagets gröna finansiering. Grön finansiering avser gröna obligationer kopplat till ett grönt finansieringsramverk som har tilldelats det övergripande betyget Medium Green av CICERO Shades of Green samt lån som klassificeras som grönt enligt respektive långivares kriterier. Läs mer om grön finansiering på sidan 9.

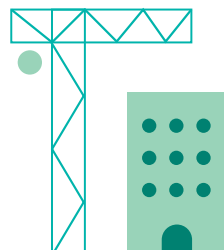
Värde skapat för samhälle och välfärd

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

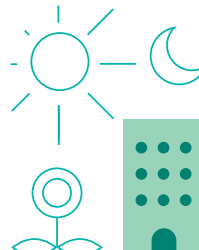
Projektering och inköp



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.

Vi arbetar kontinuerligt med att identifiera och hantera risker. Det främsta verktyget för riskhanteringsarbetet är de strategier som bolaget arbetar efter och som konkretiseras i processer integrerade i vårt arbete. Även värdegrundsarbetet samt att säkerställa en hög kompetens i organisationen är viktiga delar i att hantera risker. Här följer en kortfattad beskrivning av Stenvalvets möjligheter och risker. Hållbarhetsrisker beskrivs på sidan 10. 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 fastighetskostnaderna genom en effektiv och kompetent organisation, strukturerad inköpsprocess och upphandlingar. Stenvalvet arbetar löpande med att minska energianvändningen genom bl a energiprojekt och driftoptimering. Stenvalvet prissäkrar huvuddelen av den el som köps in. Kostnader för verksamhetsel och uppvärmning debiteras i merparten av fallen hyresgästerna. Oförutsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt och förebyggs genom ett proaktivt och långsiktigt underhållsarbete.

Hyresgästrisk

Koncernens primära motpartsrisk är om våra hyresgäster inte kan fullfölja sina betalningar enligt hyresavtalen. Då merparten av hyresintäkterna härrör från

skattefinansierad verksamhet i såväl offentlig som privat regi bedöms denna risk vara lägre än 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 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 av egna medel och upplåning via bank, obligationer och certifikat. Detta innebär en exponering för finansieringsrisk. Stenvalvet har en god spridning av låneförfallen med en genomsnittlig kapitalbindning vid utgången av perioden om 2,8 år (2,7). Vid utgången av perioden uppgick Stenvalvets belåningsgrad till 50,4 % (38,8).

Räntekostnader är Stenvalvets enskilt största kostnadspost. För att hantera denna ränterisk arbetar Stenvalvet med fast ränta eller räntederivat på olika löptider. Stenvalvets genomsnittliga räntebindningstid styrs av finanspolicyn. Per den 31 mars uppgick Stenvalvets räntebindning till 2,3 år (3,1). Ränteförfall inom ett år uppgick till 54,1 %. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,2 ggr (4,7). Andelen säkerställd skuld i förhållande till fastighetsvärde uppgick till 33,5 % (15,6).

Likviditetsrisk är risken att inte ha tillgång till likvida medel. Stenvalvets betalningsåtaganden består främst av 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 480 mkr (557) samt därtill säkerställda outnyttjade back-up faciliteter om 1 450 mkr (950).

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

Under 2023 upplevde branschen hög inflation och finansiell oro. Inflationen påverkar priser på t ex byggmaterial och därmed kalkyler i potentiella nya projekt. Under årets första kvartal finns positiva tecken på att en vändning i marknaden är på ingång. Inflationen fortsätter sjunka och prognoser pekar på ett flertal räntesänkningar under året. Stenvalvet fortsätter, som en del av sin verksamhet att göra analyser av omvärldsrisker och dess effekt i verksamheten och vidtar vid behov åtgärder för riskminimering.

Moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer

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



Resultaträkning koncernen

Mkr	jan-mar 2024	jan-mar 2023	apr 2023-mar 2024	jan-dec 2023
Hysesintäkter	257	244	981	968
Serviceintäkter	7	5	27	25
Övriga intäkter	3	12	35	44
Summa intäkter	267	262	1 042	1 037
Driftkostnader	-48	-50	-169	-171
Underhållskostnader	-8	-13	-56	-61
Fastighetsskatt	-6	-6	-23	-23
Fastighetsadministration	-13	-13	-52	-52
Summa fastighetskostnader	-75	-81	-301	-307
Driftnetto	192	181	741	730
Centrala administrationskostnader	-13	-13	-59	-59
Finansiella intäkter	6	0	27	21
Finansiella kostnader exkl ränta på ägarlån	-56	-40	-232	-216
Räntekostnader på ägarlån	-	-42	-36	-78
Förvaltningsresultat	129	86	441	398
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-	0	46	46
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-224	5	-937	-708
Värdeförändring derivat	7	-63	-213	-283
Resultat före skatt	-88	29	-664	-547
Aktuell skatt	-13	-16	-63	-66
Uppskjuten skatt	35	10	198	173
Periodens resultat	-66	22	-528	-440
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	-66	22	-528	-440

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



Balansräkning koncernen

Mkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0	0	0
Förvaltningsfastigheter	15 762	16 562	15 935
Nyttjanderättstillgångar	101	103	102
Materiella anläggningstillgångar	1	2	1
Räntederivat	395	424	396
Långfristiga fordringar	17	16	17
Summa anläggningstillgångar	16 276	17 107	16 450
Omsättningstillgångar			
Varulager	0	0	0
Kundfordringar	3	9	8
Övriga fordringar	36	29	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85	74	25
Likvida medel	480	557	1 214
Summa omsättningstillgångar	604	669	1 279
SUMMA TILLGÅNGAR	16 880	17 776	17 729

Mkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	8	8	8
Övrigt tillskjutet kapital	631	349	631
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	6 027	6 555	6 093
Summa eget kapital	6 666	6 912	6 732
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	7 657	4 110	7 666
Ägarlån	-	1 845	-
Leasingskulder	98	96	97
Uppskjutna skatteskulder	1 211	1 409	1 246
Summa långfristiga skulder	8 966	7 460	9 008
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	766	2 873	1 516
Leasingskulder	2	6	4
Leverantörsskulder	48	58	70
Skatteskulder	52	45	46
Övriga skulder	32	35	29
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	348	387	325
Summa kortfristiga skulder	1 248	3 404	1 989
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 880	17 776	17 729



Förändringar i eget kapital koncernen

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	
Ingående eget kapital 2024-01-01	8	631	6 093	6 732
Periodens resultat			-66	-66
Utgående eget kapital 2024-03-31	8	631	6 027	6 666
Ingående eget kapital 2023-01-01	8	349	6 533	6 890
Periodens resultat			22	22
Utgående eget kapital 2023-03-31	8	349	6 555	6 912
Ingående eget kapital 2023-01-01	8	349	6 533	6 890
Aktieägartillskott		282		282
Periodens resultat			-440	-440
Utgående eget kapital 2023-12-31	8	631	6 093	6 732

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

Kassaflöde koncernen

Mkr	jan-mar 2024	jan-mar 2023	april 2023-mar 2024	jan-dec 2023
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	-88	29	-664	-547
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	219	58	1 103	942
Betald inkomstskatt	-7	2	-56	-47
Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	124	89	383	348
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-51	-13	-40	-2
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	5	9	-14	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten	78	85	329	336
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	-	-1	0
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	1	-1	0
Investeringar i befintliga fastigheter	-50	-24	-266	-240
Avyttring av fastigheter (direktavyttring)	-	-	265	265
Indirekta fastighetsförvärv	0	6	-81	-75
Indirekta fastighetsavyttringar	-	-	-	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-	-	-156	-156
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-51	-17	-240	-206
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	-	50	4 945	4 995
Amortering av lån	-759	-3	-5 105	-4 349
Amortering av leasingsskuld	-1	-2	-5	-6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-761	45	-166	640
Periodens kassaflöde	-734	113	-77	770
Likvida medel vid periodens början	1 214	444	557	444
Likvida medel vid periodens slut	480	557	480	1 214
Erhållna räntor	0	0	21	21
Erlagda räntor	-54	-82	-322	-350

Resultaträkning moderbolaget

Mkr	jan-mar 2024	jan-mar 2023	apr 2023-mar 2024	jan-dec 2023
Nettoomsättning	12	12	48	48
Centrala administrationskostnader	-26	-26	-111	-111
Rörelseresultat	-14	-14	-63	-63
Resultat från andelar i koncernföretag	-	288	292	579
Finansiella intäkter	133	97	663	628
Finansiella kostnader exkl ränta på ägarlån	-58	-47	-389	-377
Räntekostnader på ägarlån	-	-42	-36	-78
Resultat efter finansiella poster	60	282	467	688
Bokslutsdispositioner				
Erhållna koncernbidrag	-	-	53	53
Avsättning till periodiseringsfond	-	-	-1	0
Resultat före skatt	60	282	519	740
Aktuell skatt	-	-	0	0
Uppskjuten skatt	5	-	18	13
Periodens resultat	65	282	537	753

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





Balansräkning moderbolaget

Mkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella/materiella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0	0	0
Materiella anläggningstillgångar	1	2	1
Summa immateriella/materiella anläggningstillgångar	1	2	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2 777	2 680	2 777
Räntederivat	73	0	98
Fordringar hos koncernföretag	7 564	6 477	7 564
Summa finansiella anläggningstillgångar	10 414	9 156	10 439
Summa anläggningstillgångar	10 415	9 158	10 440
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	404	1 026	387
Övriga fordringar	13	9	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55	15	57
Summa kortfristiga fordringar	472	1 050	449
Likvida medel	480	557	1 214
Summa omsättningstillgångar	952	1 607	1 663
SUMMA TILLGÅNGAR	11 367	10 765	12 103

Mkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	8	8	8
Fritt eget kapital			
Överkursfond	175	175	175
Balanserat resultat	1 831	797	1 079
Periodens resultat	65	282	753
Summa eget kapital	2 079	1 261	2 014
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	41	41	41
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	21	39	26
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	5 880	2 326	5 885
Ägarlån	-	1 845	-
Summa långfristiga skulder	5 880	4 171	5 885
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	761	2 868	1 511
Leverantörsskulder	6	4	7
Skulder till koncernföretag	2 503	2 265	2 572
Aktuella skatteskulder	0	7	1
Övriga skulder	11	15	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64	94	38
Summa kortfristiga skulder	3 345	5 253	4 137
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 367	10 765	12 103

Övrig information

Medarbetare

Medelantalet anställda i Stenvalvet uppgick vid periodens utgång till 45 (40) varav 25 (24) 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 upprättas i enlighet med IFRS Accounting Standards utgivna av International Accounting Standards Board (IASB). Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, delårsrapport.

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

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

Värdering av fastigheter

Stenvalvet redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Marknadsvärdet för respektive fastighet fastställs av Stenvalvet med hjälp av oberoende extern auktoriserad fastighetsvärderare. Vid hel- och halvårsskiftet externvärderas samtliga fastigheter. Övriga två kvartal sker interna värderingar med marknadsdata från extern part i kombination med att ett urval av fastigheterna externvärderas. För mer utförlig information, se sidan 5 i denna rapport.

Värdering av finansiella instrument

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

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



Definitioner

Andel säkerställd skuld, %

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

Anpassad bostad

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

Antal kvm

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

Avkastning eget kapital, %

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

Belåningsgrad, %

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

Central administration

All administration som inte ingår i fastighetsadministration 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 för samhällsfastigheter. 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

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

Kapitalbindning, år

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

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 finansiell 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, %

Det utgående redovisade egna kapitalet inkl värdeöverföringar hänförligt till moderbolagets aktieägare vid utgången av perioden i förhållande till egna kapitalet vid utgången av motsvarande period föregående år. Nyckeltalet visar tillväxten i ägarnas totala investerade kapital under perioden.

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.





Nyckeltalsberäkningar

	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
Andel säkerställd skuld			
Räntebärande säkerställd skuld, mkr	5 285	2 585	5 294
Summa säkerställda lån, mkr	5 285	2 585	5 294
Förvaltningsfastigheter, mkr	15 762	16 562	15 935
Andel säkerställd skuld, %	33,5	15,6	33,2

	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
Avkastning eget kapital			
Periodens resultat (rullande 12 mån), mkr	-528	673	-440
Ingående balans eget kapital, mkr	6 912	6 239	6 890
Utgående balans eget kapital, mkr	6 666	6 912	6 732
Genomsnittligt eget kapital, mkr	6 789	6 576	6 811
Avkastning eget kapital, %	-7,8	10,2	-6,5

	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
Belåningsgrad			
Skulder till kreditinstitut, mkr	5 285	2 585	5 294
Obligationslån, mkr	3 038	3 688	3 788
Företagscertifikat, mkr	100	710	100
Likvida medel, mkr	-480	-557	-1 214
Nettoskuld, mkr	7 943	6 426	7 968
Förvaltningsfastigheter, mkr	15 762	16 562	15 935
Belåningsgrad, %	50,4	38,8	50,0

	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
Direktavkastning			
Driftnetto enligt resultaträkning (rullande 12 månader), mkr	741	677	730
Justering 12 månaders innehav, projektfastigheter och byggrätter, mkr	-9	-10	-17
Justerat driftnetto, mkr	732	667	713
Utgående balans förvaltningsfastigheter, mkr	15 762	16 562	15 935
Justering projektfastigheter och byggrätter, mkr	-637	-585	-607
Justerat värde förvaltningsfastigheter, mkr	15 125	15 977	15 328
Direktavkastning, %	4,8	4,2	4,7

	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
Ekonomisk uthyrningsgrad			
Totala intäkter, mkr	267	262	1 037
Hyresvärde, mkr	285	278	1 106
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,7	94,1	93,8

	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
Justerad soliditet			
Eget kapital, mkr	6 666	6 912	6 732
Ägarlån vid utgången av perioden, mkr	-	1 845	-
Justerat eget kapital, mkr	6 666	8 757	6 732
Balansomslutning, mkr	16 880	17 776	17 729
Justerad soliditet, %	39,5	49,3	38,0





Räntetäckningsgrad	apr 2023- mar 2024	apr 2022- mar 2023	jan-dec 2023
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader), mkr	441	294	398
Återläggning finansiella kostnader (rullande 12 månader), mkr	268	324	294
Återläggning avskrivningar, mkr	6	7	6
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader), mkr	715	625	698
Räntekostnader externa lån (rullande 12 månader), mkr	-223	-132	-208
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	4,7	3,4

Ny definition av räntetäckningsgrad beaktar avskrivningar på inventarier och finansiell leasing. Tidigare rapporterad räntetäckningsgrad uppgick för perioden april 2022 till mars 2023 till 4,5 ggr och för helåret 2023 till 3,2 ggr.

Soliditet	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
Eget kapital, mkr	6 666	6 912	6 732
Balansomslutning, mkr	16 880	17 776	17 729
Soliditet, %	39,5	38,9	38,0



Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
Eget kapital, mkr	6 666	6 912	6 732
Ägarlån, mkr	0	1 845	1 845
Erhållet aktieägartillskott, mkr	0	0	-245
Erlagd ränta på ägarlån, mkr	0	42	78
Utgående eget kapital inkl värdeöverföringar, mkr	6 666	8 799	8 410
Avgår totala värdeöverföringar:			
Amortering av ägarlån, mkr	0	0	-1 600
Utbetalning ränta på ägarlån, mkr	0	-42	-78
Utgående eget kapital exkl värdeöverföringar, mkr	6 666	8 757	6 732
Utgående eget kapital exkl värdeöverföringar vid utgången av motsvarande period föregående år, mkr	8 757	9 084	8 735
Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar, %	-23,9	-3,1	-3,7

Tillväxt i förvaltningsresultat	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
Förvaltningsresultat, mkr	129	86	398
Återläggning räntekostnader på ägarlån, mkr	0	42	78
Justerat förvaltningsresultat, mkr	129	128	476
Förvaltningsresultat exkl räntekostnader på ägarlån under föregående period, mkr	128	132	486
Tillväxt i förvaltningsresultatet, %	1,1	-3,6	-2,0

Överskottsgrad	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
Driftnetto, mkr	192	181	730
Totala intäkter, mkr	267	262	1037
Överskottsgrad, %	71,9	69,0	70,4

Övriga upplysningar

Kommande rapporteringstillfällen

- Delårsrapport Q2 2024 publiceras den 26 augusti 2024
- Delårsrapport Q3 2024 publiceras den 14 november 2024
- Bokslutskommuniké 2024 publiceras den 20 februari 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 21 maj 2024

Dag Klackenborg, 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