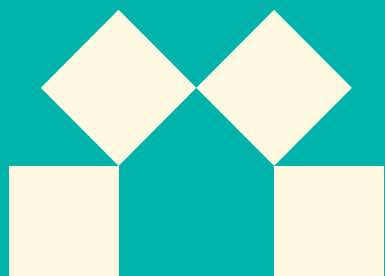


Delårsrapport januari – september 2023



STENVALVET

Värden för välfärden



Q3

Juli - september 2023*

- Intäkterna uppgick till 252 mkr (237), en ökning med 6 %. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 5 %.
- Driftnettot uppgick till 192 mkr (171), en ökning med 12 %. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 9 %.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 128 mkr (90), en ökning med 43 %.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -334 mkr (13), varav 49 mkr (0) realiserad värdeförändring. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -10 mkr (70).
- Resultatet efter skatt uppgick till -164 mkr (132).
- Under kvartalet investerades 84 mkr (27) i befintligt fastighetsbestånd.
- Fastighetsvärdet uppgick per 30 september 2023 till 15 882 mkr (16 572).

Januari - september 2023*

- Intäkterna uppgick till 770 mkr (707), en ökning med 9 %. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 12 %.
- Driftnettot uppgick till 561 mkr (507), en ökning med 11 %. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 13 %.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 302 mkr (221), en ökning med 37 %.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -617 mkr (493), varav 49 mkr (52) realiserad värdeförändring. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -47 mkr (449).
- Resultatet efter skatt uppgick till -283 mkr (1 062).
- Under perioden investerades 193 mkr (126) i befintligt fastighetsbestånd.
- Fastighetsvärdet uppgick per 30 september 2023 till 15 882 mkr (16 572).

* Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

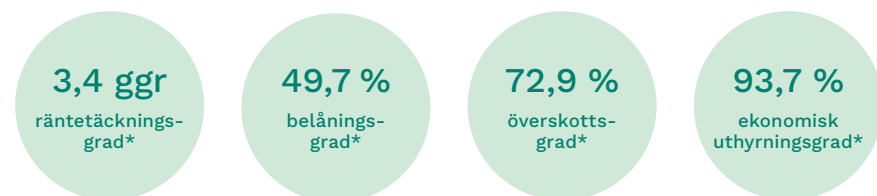


Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Under årets tredje kvartal emitterade Stenvalvet en grön icke säkerställd obligation om 500 mkr.
- I augusti frånträdde fastigheterna Vapnet 1 och Vapnet 2, vilket i kvartalet medfört en positiv realiserad värdeförändring om 49 mkr. Avtal om denna försäljning tecknades under 2022, med en total köpeskilling om 265 mkr.

Väsentliga händelser efter tredje kvartalets utgång

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter kvartalets utgång.



*Avser perioden jan - sep 2023.



	jul-sep 2023	jul-sep 2022	jan-sep 2023	jan-sep 2022	okt 2022- sep 2023	jan-dec 2022
Finansiella nyckeltal						
Belåningsgrad, %	49,7	39,4	49,7	39,4	49,7	39,3
Driftnetto, mkr	192	171	561	507	719	665
Fastighetsvärde, mkr	15 882	16 572	15 882	16 572	15 882	16 538
Fastighetsvärde, kr/kvm	26 979	28 087	26 979	28 087	26 979	27 795
Förvaltningsresultat, mkr	128	90	302	221	357	277
Genomsnittlig ränta, %	3,1	1,9	3,1	1,9	3,1	2,2
Intäkter, mkr	252	237	770	707	1 016	954
Kapitalbindning, år	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,8
Resultat efter skatt, mkr	-164	132	-283	1 062	-286	1 060
Räntebärande skuld, mkr	9 128	7 059	9 128	7 059	9 128	6 936
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	5,5	3,4	5,5	3,4	4,9
Räntebindning, år	2,3	3,5	2,3	3,5	2,3	3,3
Soliditet, %	38,6	38,7	38,6	38,7	38,6	39,0
Tillväxt i eget kapital och ägarlån, %	-12,8	24,4	-12,8	24,4	-12,8	12,2
Tillväxt i förvaltningsresultat exkl räntekostnader på ägarlån, %	-2,3	-4,9	-2,2	-0,9	-6,6	-5,5
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal fastigheter, st	107	108	107	108	107	108
Direktavkastning, %	4,6	4,1	4,6	4,1	4,6	4,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,3	95,2	93,7	94,9	93,9	94,8
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,4	5,3	5,4	5,3	5,4	5,3
Uthyrningsbar area, tkvm	589	590	589	590	589	595
Överskottsgrad, %	76,2	72,1	72,9	71,8	70,7	69,8

Definitioner och nyckeltalsberäkningar framgår av sidorna 20-23.

Detta är Stenvalvet

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

Stenvalvets ägare, Kyrkans pension (69 %) och Stiftelsen för Strategisk Forskning (31 %), är svenska institutioner med ett långsiktigt ägarperspektiv och med höga krav på en trygg och säker avkastning. Vårt fokus är förvaltning och utveckling av samhällsfastigheter och det har vi gjort sedan år 2010. Det innebär att vi är med och utvecklar det svenska välfärdssamhället.



**Kyrkans
pension**



STIFTELSEN FÖR
STRATEGISK FORSKNING

Våra styrkor

- Starka ägare
- Långsiktigt fokus
- Korta beslutsvägar
- Stabila finanser
- Hög kompetens
- Specialister på samhällsfastigheter
- Egen förvaltning och projektutveckling

Vår ambition är att vara en långsiktig och proaktiv samarbetspartner till våra hyresgäster. Vårt arbete bidrar till miljömässig, social och ekonomisk hållbar utveckling. Vi är ett fastighetsbolag, men vår vision – den vassaste värden för välfärden – sträcker sig långt utanför tomtgränsen.

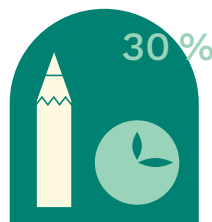
Med våra hyresgäster i fokus tar vi hand om allt från utveckling i form av nybyggnad och ombyggnad till löpande drift och förvaltning av samhällsfastigheter. Vi arbetar i huvudsak med offentliga och privata hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet inom utbildning, vård och omsorg, rättsväsende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

15,9 mdr
marknadsvärde

36 st
kommuner

589 tkvm
uthyrningsbar area

Våra affärsområden (fördelning av marknadsvärde, %)



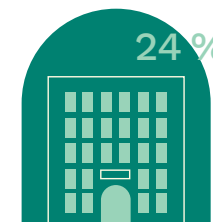
Utbildning



Vård och omsorg



Rättsväsende



Kontor

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.

VD-ord

Stenvalvet levererar ett starkt förvaltningsresultat i det tredje kvartalet med en ökning på 43 % jämfört med samma kvartal 2022. Fastighetsförsäljningar har påverkat kvartalets resultat positivt genom en realiserad vinst om 49 mkr.

Stenvalvet summerar tredje kvartalet 2023 och konstaterar att vår marknad är fortsatt stabil med hög efterfrågan på lokaler för välfärds- och samhällsservice. Utbyggnaden av välfärdssamhället står inför stora utmaningar, behovet är stort inom flera delar av samhällsfastighetssegmentet samtidigt som kommuner och regioner går med kraftiga underskott. Det är viktigare nu än någonsin med samarbete mellan den offentliga sektorn och privata aktörer.

”Att tillsammans med våra kunder utveckla välfärdssamhället är viktigare nu än någonsin.”

Vi har tät dialog om nya affärer med både befintliga och nya kunder och vi har under kvartalet tecknat flera nya och omförhandlade avtal, t ex större lokaler för Praktikertjänst i Landskrona och nytt hyresavtal med Röda korset i Vänersborg.

Vårt framgångsrika uthyrnings- och förvaltningsarbete ger resultat. Årets tredje kvartal visar på ett ökat driftnetto om 9 % jämfört med motsvarande kvartal 2022. Vakanserna är fortsatt låga och vi har ökat effektiviteten i verksamheten. För tredje kvartalet uppgår över-skottsgraden till 76 %.

Vårt bidrag till hållbar utveckling

Vår ambition är att minimera miljöpåverkan samtidigt som vi maximerar goda sociala förhållanden,

bolagsstyrning och lönsamhet. Verksamhetsstyrningens ledningssystem är nu reviderad och lägger en bra grund för ett ännu tydligare och mer processorienterat arbetssätt som bl a kommer att bidra till en stark och sund kultur.

Under året har vi erhållit fyra miljöcertifieringar enligt Miljöbyggnad iDrift och vi bedömer att vi kan nå årets mål om fem certifieringar. Energianvändningen för värme och el i beståndet har hittills under året minskat i linje med årets mål. En klimatanpassningsanalys av beståndet har påbörjats under kvartalet. Stenvalvets långsiktiga ambition är att öka bolagets gröna finansiering och under kvartalet har ytterligare en grön obligation om 500 mkr emitterats. Total grön finansiering uppgår därmed till knappt 1 000 mkr. Läs gärna mer om vårt hållbarhetsarbete på sidan 11.

Ökat förvaltningsresultat

Årets tredje kvartal levererar ett starkt förvaltningsresultat om 128 mkr. Det är en ökning om 39 mkr, eller 43 % i jämförelse med samma kvartal 2022. Förutom ett förbättrat driftnetto, främst drivet av nya och omförhandlade avtal samt KPI-indexering, har ett högre finansnetto bidragit till denna positiva resultatutveckling. Minskade räntekostnader på ägarlån förklarar delvis det högre finansnettot, vilket är en konsekvens av den slutreglering av ägarlån om totalt 1 845 mkr som genomfördes under andra kvartalet i år.

Kvartalet har påverkats positivt med en realiserad vinst om 49 mkr. Den är hänförlig till försäljningen av Vapnet 1 och Vapnet 2 till Fortifikationsverket. Avtalet om denna försäljning, med en total köpeskilling om 265 mkr, tecknades redan år 2022.

Stenvalvets fastighetsvärde har, likt många andra i branschen påverkats av marknadens förändrade avkastningskrav. Samtidigt har vårt fastighetsvärde



påverkats positivt genom driftnettoförbättringar, investeringar och förvärv. Belåningsgraden uppgår till 49,7 % och är därmed fortsatt inom bolagets finansiella ram.

I en värld av oro behövs stabilitet och långsiktighet. Med starka och trygga institutionella ägare, som har långsiktigt perspektiv, har Stenvalvet möjlighet att göra skillnad i samhällsbygget. Att stå starkt och arbeta nära våra kunder och tillsammans utveckla välfärdssamhället är viktigare nu än någonsin. Vi gör skillnad.


Maria Lidström, VD

Utveckling av resultat och balansräkning

Resultatposter avser perioden januari till september 2023 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år. För vissa belopp har avrundningar gjorts, vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar. Definitioner och nyckeltalsberäkningar framgår av sidorna 20-23.

Intäkter

Intäkterna uppgick till 770 mkr (707), varav hyresintäkterna uppgick till 728 mkr (683). Intäkterna har ökat med 62 mkr, motsvarande 9 %. Ökningen är främst hänförlig till KPI-indexering samt nya och omförhandlade avtal. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 81 mkr, motsvarande 12 %.

Hyresvärdet rullande 12 månader uppgick vid periodens utgång till 1 082 mkr (1 009). Den ekonomiska vakansen uppgick till 66 mkr (49). Den ekonomiska uthyrningsgraden rullande 12 månader uppgick vid periodens utgång till 94 % (95). Hyresavtal med en års-hyra om 24 mkr är föremål för omförhandlingar under 2023, vilket motsvarar 2 % av Stenvalvets kontrakterade hyresvärde.

Bolagets genomsnittliga kontraktslängd uppgick till 5,4 år (5,3) vid periodens utgång. Genomsnittlig kontraktslängd för samhällsfastigheter uppgick till 6,6 år (6,4). Samhällsfastigheter definieras på sidan 20.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 209 mkr (200). Det är en ökning med 9 mkr, motsvarande 4 %, främst förklarad genom högre energikostnader. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 19 mkr, motsvarande 10 %.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 561 mkr (507) för perioden, en ökning med 54 mkr, motsvarande 11 %. Ökningen är främst hänförlig till KPI-indexering samt nya och omförhandlade avtal. Överskottsgraden uppgick till 73 % (72). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 13 % till 551 mkr (489). Överskottsgraden i jämförbart bestånd uppgick till 73 % (73).

I oktober 2022 ingicks avtal med Fortifikationsverket om försäljning av fastigheterna Vapnet 1 och Vapnet 2 till en total köpeskilling om 265 mkr. Under kvartalet

har fastigheterna frånträtts, vilket har resulterat i en positiv realiserad värdeförändring om 49 mkr.

Fastighetsportföljens direktavkastning uppgick till 4,6 % (4,1).

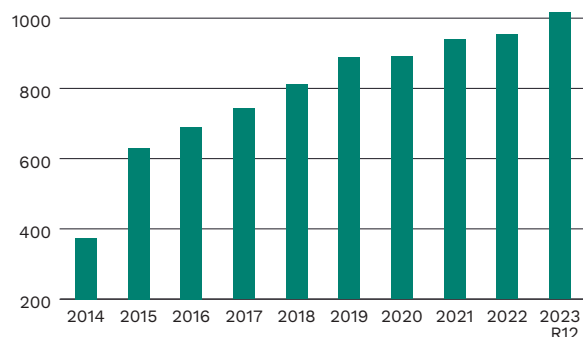
4,6 %
direktavkastning

Jämförbart bestånd

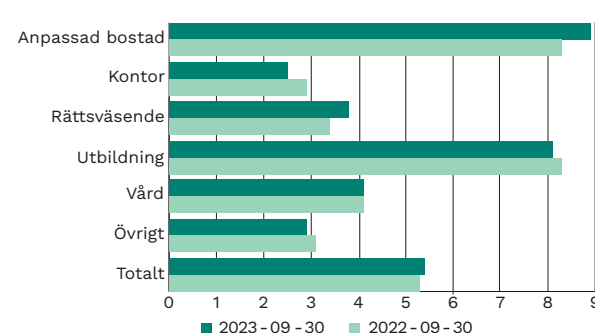
	30 sep 2023	30 sep 2022	Förändring, %
Antal fastigheter, st	96	92	-
Fastighetsvärde, mkr	15 408	15 604	-1,3
Direktavkastning, %	4,6	4,1	0,5

Mkr	jan-sep 2023	jan-sep 2022	Förändring, %
Hyresintäkter	692	624	10,9
Övriga intäkter	61	48	27,7
Driftkostnader	-90	-85	6,3
Underhållskostnader	-33	-29	14,8
Fastighetsadministration	-33	-29	11,0
Övriga kostnader	-46	-39	16,0
Driftnetto	551	489	12,7

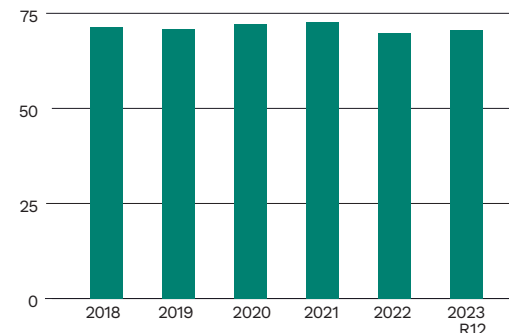
Intäkter, mkr



Genomsnittlig kontraktslängd, år per segment



Överskottsgrad, %



Central administration

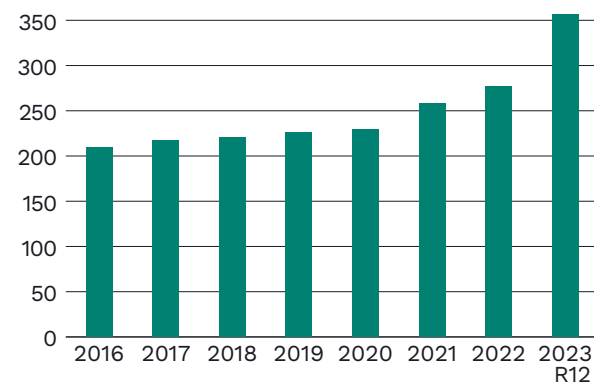
Centrala administrationskostnader uppgick till 39 mkr (36). I centrala administrationskostnader ingick avskrivningar på inventarier till ett belopp om 4,8 mkr (4,4) för perioden.

Finansiella poster

Finansiella intäkter och kostnader uppgick totalt till -220 mkr (-250), en minskning med 30 mkr. Minskningen förklaras delvis av lägre räntekostnader om 89 mkr hänförligt till en lägre skuldsättning till bolagets ägare. En delamortering om 1 000 mkr gjordes under andra kvartalet förra året och i slutet av juni 2023 slutreglerades ägarlånet i sin helhet. Ägarlånet amorterades då med 1 600 mkr och resterande del av ägarlånet om 245 mkr samt upplupen ränta för andra kvartalet, konverterades till eget kapital. Vid utgången av perioden uppgick därmed ägarlånet till 0 mkr (1 845). Samtidigt har finansnettot påverkats negativt genom högre marknadsräntor och marginaler på nyupplåning i jämförelse med motsvarande period föregående år.

Kostnader för tomträtter och räntekostnader hänförligt till leasingavtal ingår i finansnettot och uppgick till 1,8 mkr (1,6) för perioden.

Förvaltningsresultat, mkr



Den räntebärande skulden till externa långivare uppgick till 9 128 mkr (7 059) vid periodens utgång, en ökning som främst förklaras genom ökad upplåning i samband med amortering av ägarlån. Under årets tredje kvartal emitterades en 3-årig grön icke säkerställd obligation om 500 mkr till en rörlig ränta om Stibor 3M + 2,65 %. Syftet med obligationen är refinansiering av kommande obligationsförfall.

Räntebindningen uppgick till 2,3 år (3,5). Under kvartalet har en ränteswapp tecknats till ett nominellt värde om 500 mkr. Genomsnittsräntan uppgick till 3,06 % (1,86) inklusive effekter av räntederivat och kreditfaciliteter. Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 3,4 ggr (5,5). Mer information om Stenvalvets finansiering framgår på sidorna 9-10.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 302 mkr (221), en ökning med 81 mkr motsvarande 37 %. Ett förbättrat driftnetto om 54 mkr och ett minskat finansnetto om 30 mkr till följd av återbetalda ägarlån förklarar det ökade förvaltningsresultatet.

Fastighetsvärde 30 september 2023

	Mkr	Exit yield %
Utgående balans 30 sep 2022	16 572	4,40
Realiserad vinst/förlust	-1	
Förvärv	1	
Investeringar	62	
Värdeförändringar	-95	
Utgående balans 31 dec 2022	16 538	4,74
Realiserad vinst/förlust	49	
Förvärv	30	
Försäljningar inkl omkostnader	-262	
Investeringar	193	
Värdeförändringar	-666	
Utgående balans 30 sep 2023	15 882	4,93

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till -617 mkr (493). Det motsvarar en värdeförändring, i relation till periodens ingående fastighetsvärde, om -3,7 % (3,1). Värdeförändringen bestod till största del av realiserade värdeförändringar om -666 mkr (441). Den realiserade värdeförändringen om 49 mkr (52) är en effekt av försäljningen av Vapnet 1 och Vapnet 2 som frånträdde under kvartalet.

Förändringen av fastighetsvärdet på rullande 12 månader förklaras av totala värdeförändringar om -713 mkr, förvärv om 31 mkr, verkligt värde av försäljningar inklusive omkostnader om 262 mkr och investeringar om 256 mkr. Det medför en värdeförändring om -4,3 % på rullande 12 månader. Av totala värdeförändringar om -713 mkr avser de realiserade värdeförändringarna -761 mkr och de realiserade värdeförändringarna 48 mkr. De realiserade värdeförändringarna har drivits dels av marknadens förändrade avkastningskrav om -1 795 mkr och dels av driftnettoförändringar, investeringar, försäljningar och förvärv om 1 034 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 fastigheter externvärderas. Fastighetsvärdet fastställdes vid utgången av perioden till 15 882 mkr (16 572).

Det vägda direktavkastningskravet som tillämpats i värderingen av Stenvalvets fastighetsportfölj uppgick till 4,93 % (4,40). Det är en ökning med 19 räntepunkter



jämfört med årsskiftet. Direktavkastningen baserad på driftnetto rullande 12 månader uppgick till 4,6 % (4,1).

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 dagens standard eller till kundens specifika önskemål. Stenvalvet kan på så vis öka sina hyresintäkter och marknadsvärden på fastigheterna. Under perioden har bolaget investerat 193 mkr (126) och de senaste 12 månaderna har investeringarna uppgått till 256 mkr.

Värdeförändring räntederivat

Värdeförändring på räntederivat uppgick till -47 mkr (449). Stenvalvet använder ränteswappar som finansiellt derivatinstrument. 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 79 mkr (-100) varav aktuell skatt utgjorde -78 mkr (-45) och

uppskjuten skatt utgjorde 157 mkr (-55). 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 1 261 mkr (1 474).

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till -283 mkr (1 062). Det är en minskning som främst förklaras av negativa värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och räntederivat.

Kassaflöde

Stenvalvets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 276 mkr (179) under perioden. Ökningen är främst hänförlig till ett ökat förvaltningsresultat, drivet av ett ökat driftnetto och minskade räntekostnader till följd av slutreglering av ägarlån. Poster som inte ingår i kassaflödet är framförallt värdeförändring i derivat och förvaltningsfastigheter. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 233 mkr

(82). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -37 mkr (1 762) samtidigt som upplåning och amortering påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 588 mkr (-2 071). Under perioden har det totala kassaflödet uppgått till 784 mkr (-227) och likvida medel vid utgången av perioden uppgick till 1 228 mkr (522).

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 36 mkr (33) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 642 mkr (613). Balansomslutningen uppgick till 11 916 mkr (10 374) 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 det andra kvartalet.

Segmentsinformation

	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment		Kontrakterad	Ekonomisk
	Intäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter		årshyra	uthyrningsgrad, %
Mkr	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jan-sep 2023	jan-sep 2022	sep-23	sep-22		
Anpassad bostad	140	135	111	106	3 888	3 959	184	98
Kontor	229	202	155	134	3 781	4 169	276	89
Rättsväsende	155	137	111	99	2 656	2 813	196	99
Utbildning	199	188	152	139	4 750	4 776	272	95
Vård	42	39	26	25	692	712	55	93
Övrigt	6	6	5	4	115	143	7	100
Totalt	770	707	561	507	15 882	16 572	989	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 107 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 589 tkvm. Under tredje kvartalet har fastigheterna Vapnet 1 och Vapnet 2 frånträtts.

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

92 %

andel hyresgäster med skattefinansierad verksamhet

genomsnittliga kontraktslängd uppgick till 5,4 år (5,3) vid periodens utgång. Genomsnittlig kontraktslängd för samhällsfastigheter uppgick till 6,6 år (6,4). Samhällsfastigheter definieras på sidan 20.

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

Hyresgäster

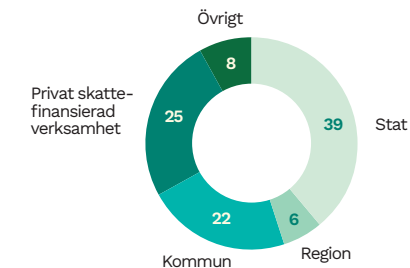
Stenvalvets hyresavtal är till största delen KPI-indexerade för att säkerställa att bolagets driftnetto över tid skyddas från inflationen. Bolaget försöker alltid sprida riskerna mellan olika hyresgäster och bolagets största hyresgäster är Polismyndigheten, Internationella Engelska Skolan i Sverige AB samt Sveriges Domstolar. Hyresgästernas avtal är spridda över tid för att säkerställa en bra riskspridning av hyresavtalens förfallostruktur. Vid periodens utgång uppgick hyresvärdet till 1 045 mkr och den kontrakterade årshyran uppgick till 989 mkr motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad på 95 %.

Stenvalvets tio största hyresgäster

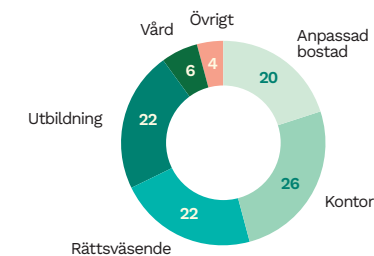
Hyresgäst	Hyresgäst kategori	Årshyra mkr*	Hyresvärde %**
Polismyndigheten	Stat	103	10
Internationella Engelska Skolan i Sverige AB	Friskolor	71	7
Sveriges Domstolar	Stat	62	6
Örebro kommun	Kommun	60	6
	Privat		
Attendo Sverige AB	vårdgivare	45	4
Kriminalvården	Stat	43	4
Skatteverket	Stat	37	4
Region Skåne	Region	35	3
Umeå kommun	Kommun	31	3
Försäkringskassan	Stat	26	2
Summa		513	49

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

Hyresvärde per hyresgästtyp*, %

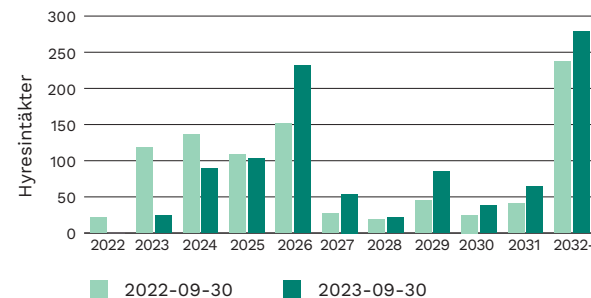


Hyresintäkt per segment*, %

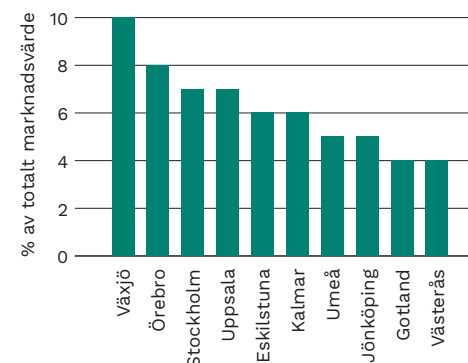


* Beräknat på kontraktsnivå

Hyresavtalens förfallostruktur, mkr



Innehav fördelat per kommun, 10 största



Finansiering

Stenvalvet eftersträvar en låg finansiell risk med en belåningsgrad som långsiktigt inte ska överstiga 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 9 128 mkr (7 059). Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång uppgick till 7 900 mkr (6 537), vilket motsvarar en belåningsgrad om 49,7 % (39,4). Den högre belåningsgraden förklaras av att Stenvalvet under juni månad förändrade kapitaliseringen i bolaget genom slutreglering av ägarlån. Vid utgången av perioden uppgick ägarlånet till 0 mkr (1 845).

Finansieringskällor, mkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Säkerställd skuld till kreditinstitut	4 850	2 171	2 568
Företagscertifikat	100	1 200	680
Obligationer	4 178	3 688	3 688
Summa	9 128	7 059	6 936
Varav obligationsförfall 0-1 år	1 140	800	1 400

Under tredje kvartalet emitterades en 3-årig grön icke säkerställd obligation om 500 mkr till en rörlig ränta om Stibor 3M + 2,65 %. Emissionen genomfördes inom ramen för Stenvalvets MTN-program och gröna finansieringsramverk. Syftet med obligationen var refinansiering av obligationsförfall. I samband med emissionen återköptes obligationer om 110 mkr med förfall 1 november 2023.

Vid periodens utgång uppgick likvida medel till 1 228 mkr (522). Koncernen har säkerställda back-up faciliteter om 1 450 mkr (1 478). De revolverande kreditfaciliteterna har en löptid längre än 12 månader. Tillgänglig likviditet

inklusive kreditfaciliteter överstiger därmed samtliga låne- och obligationsförfall för innevarande och nästa år.

Räntebindning och räntederivat

För att anpassa bolagets ränterisk används ränteswappar. Bolaget har ränteswappar om 6 616 mkr (4 616). Under tredje kvartalet har en ränteswapp tecknats till ett nominellt värde om 500 mkr. Alla ränteswappar avser byte av rörlig ränta till fast ränta. Vid periodens utgång uppgick ränteswapparnas marknadsvärde till 517 mkr (508). 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 3,1 % (1,9) inklusive effekter av räntederivat. En ökad genomsnittlig ränta förklaras av högre marginaler på nyupplåning och av högre marknadsräntor.

Återstående räntebindning inräknat effekt av ränteswappavtal är i genomsnitt 2,3 år (3,5) och återstående kapitalbindning uppgår till 2,9 år (2,9). Andel säkerställd skuld uppgår till 30,5 % (13,1). Vid periodens utgång var 76,2 % (74,5) av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och obligationer med fast ränta.

Stenvalvets rating

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

Finansiella riskbegränsningar

Stenvalvet eftersträvar en låg risk. Det innebär att:

- belåningsgraden långsiktigt inte ska överstiga 50 % och
- räntetäckningsgraden långsiktigt inte ska understiga 3 ggr.

Räntebärande externa skulder i balansräkningen, mkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Koncern			
Långfristiga räntebärande skulder			
Skulder till kreditinstitut	4 824	2 162	2 555
Obligationslån	3 038	2 888	2 288
Summa	7 862	5 050	4 843
Kortfristiga räntebärande skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	9	13
Obligationslån	1 140	800	1 400
Företagscertifikat	100	1 200	680
Summa	1 266	2 009	2 093
Totalsumma	9 128	7 059	6 936
Moderbolaget			
Långfristiga räntebärande skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 043	395	790
Obligationslån	3 038	2 888	2 288
Summa	6 081	3 283	3 078
Kortfristiga räntebärande skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	4	8
Obligationslån	1 140	800	1 400
Företagscertifikat	100	1 200	680
Summa	1 261	2 004	2 088
Totalsumma	7 342	5 287	5 166

Grön finansiering

Under tredje kvartalet emitterades en 3-årig grön icke säkerställd obligation om 500 mkr. Vid utgången av perioden uppgick grön finansiering till 966 mkr varav 768 mkr avsåg gröna obligationer och 198 mkr avsåg grönt lån. Läs mer om grön finansiering på sidan 11.

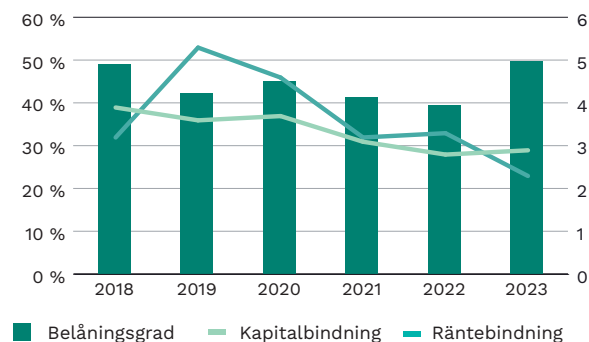
3,4 ggr

räntetäckningsgrad
per 30 sep 2023

49,7 %

belåningsgrad
per 30 sep 2023

Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och år



Räntederivat

	Rörlig ränta, %	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2024	4,0	0,1	3 250	75
2025	0,0	0,0	0	0
2026	4,1	0,6	916	83
2027	4,0	0,1	500	65
2028	4,0	0,2	500	75
2029	3,9	0,9	500	69
2030	0,0	0,0	0	0
2031	3,9	1,0	450	75
2032	4,1	1,4	500	76
Totalt			6 616	517

Kreditförfallostruktur, 30 september 2023*

Period, år	Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1	1 240	4,9	13,6
1-2	1 644	5,0	18,0
2-3	2 298	5,9	25,2
3-4	1 084	5,5	11,9
4-5	1 573	6,7	17,2
5-6	1 289	5,5	14,1
> 6	0	0,0	0,0
Summa	9 128	5,6	100,0

Ränteförfallostruktur, 30 september 2023**

Period, år	Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1	5 422	4,6	59,4
1-2	340	1,2	3,7
2-3	150	0,1	1,6
3-4	1 266	0,5	13,9
4-5	500	0,2	5,5
5-6	0	0,0	0,0
> 6	1 450	1,0	15,9
Summa	9 128	3,0	100,0

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



Hållbarhet prioriteras

Hållbarhet prioriteras

Ett nytt bolagsövergripande ledningssystem med flera nya hållbarhetsrelaterade rutiner har färdigställt och hållbarhetspolicyn har reviderats. Särskilt noterbara händelser presenteras nedan. Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Miljö

Målet 2023 är att miljöcertifiera minst fem byggnader enligt Miljöbyggnad iDrift Silver eller Miljöbyggnad Silver. Hittills i år har fyra byggnader erhållit sin certifiering och under kvartalet registrerades den femte för slutlig granskning.

Energianvändningen för uppvärmning har hittills under året minskat med 15 % jämfört med samma period 2018 och målet för 2023 om en minskning med 16 % är inom räckhåll. Motsvarande siffror för elanvändning är en minskning med 27 %, väl i linje med målet för 2023 om en minskning med 23 %. Klimatberäkning av ett större projekt har påbörjats och koldioxidberäkning

för varje enskild fastighet baserat på energianvändningen under 2022 har färdigställts.

Sociala och personalrelaterade förhållanden

I vår strävan att ständigt ha en stark och sund kultur har samtliga medarbetare i bolaget involverats i ett arbete kring våra värderingar. Implementeringen av den nya förvaltningsavdelningen fortsätter genom fokus på enhetliga arbetssätt och samarbete inom och mellan avdelningarna.

En kartläggning av samtliga styrande och stödjande dokument inom personalområdet har initierats. Även riktlinjen för lön har setts över i syfte att tydliggöra förväntningarna på alla medarbetare. Under perioden har en medarbetarundersökning genomförts som på aggregerad nivå visar stora förbättringar. 82% av alla medarbetare har haft ett uppföljande medarbetarsamtal under hösten. I syfte att bidra till samhällets utveckling och dela med oss av vår kompetens har vi tagit emot studenter för extrajobb och praktik. De

första integrerade fastighetsvandringarna med fokus på bl a trygghet har genomförts.

Under året har VD och investeringschef deltagit i seminarier, debatter och rundabordssamtal arrangerade av bl a Fastighetsvärlden, Real Meetings och Business Arena. Vi genomförde även ett seminarium i egen regi i samband med Almedalsveckan där vi lyfte de äldres boendesituation i form av en debatt om trygghetsbostäder – ett mycket uppskattat ämne som vi fortsätter att driva.

Respekt för mänskliga rättigheter

Under perioden har både den interna uppförandekoden och uppförandekoden för leverantörer uppdaterats och innehåller tydligare ställningstaganden kring vikten av att respektera de mänskliga rättigheterna. Den reviderade hållbarhetspolicyn har förstärkts avseende de mänskliga rättigheterna. Fortbildning kring kränkningar och trakasserier har genomförts.

Motverka korruption

Korruptionsrisker har tydliggjorts i den reviderade hållbarhetspolicyn. Fortsatt framtagande av intern korruptionsutbildning pågår.

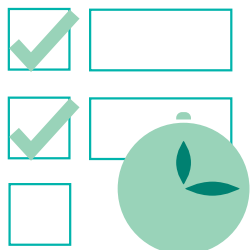
Mer grön finansiering

Stenvalvets ambition är att kontinuerligt öka bolagets gröna finansiering. Grön finansiering avser grön obligation kopplat till ett grönt finansieringsramverk som har tilldelats det övergripande betyget Medium Green av CICERO Shades of Green samt lån som klassificeras som grönt enligt respektive långivares kriterier. Läs mer om grön finansiering på sidan 10.

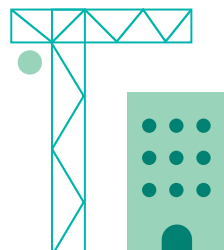
Värde skapat för samhälle och välfärd

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

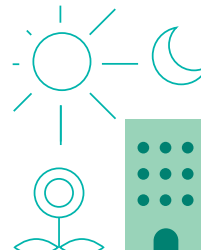
Projektering och inköp



Om- och nybyggnation



Förvaltning



Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Stenvalvets kassaflöde är stabilt med 92 % av hyresvärdet från hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet i Stenvalvets lokaler. Av dessa är 67 % offentliga hyresgäster.

Stenvalvet är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. För mer information se bolagets års- och hållbarhetsredovisning för 2022.

Hyresgästrisk

Koncernens primära motpartsrisk är om fastigheternas hyresgäster inte kan fullfölja sina betalningar enligt hyresavtalen. Då merparten av hyresintäkterna härrör från skattefinansierad verksamhet i såväl offentlig som privat regi bedöms denna risk vara lägre än hyresgäster inom icke skattefinansierad verksamhet. Fastighetsbeståndet är även väl diversifierat med avseende på fastigheternas storlek och geografi. Stenvalvet har långa hyresavtal och merparten av avtalen är KPI-indexerade.

Ränte- och likviditetsrisk

Koncernens och moderbolagets verksamhet finansieras, förutom av egna medel, även med upplåning hos kreditinstitut samt via kapitalmarknaden. Som en följd av detta är koncernen exponerad för refinansierings-, ränte- och kreditrisker. Beskrivning av koncernens finanspolicy och hur finansiella risker hanteras återfinns i års- och hållbarhetsredovisningen.

Fastighetsvärderisk

Fastighetsvärderingar grundar sig på kassaflödesmetoden där löpande avkastning och slutvärde diskonteras till ett nuvärde. Marknadsvärdet på fastigheter varierar beroende på marknad, ränteläge, avkastningskrav, avtalslängder, hyresgäster m m.

Vid hel- och halvårsskiftet externvärderades samtliga fastigheter genom Novier. Övriga två kvartal sker

interna värderingar, med marknadsdata från Novier i kombination med att ett urval av fastigheterna externvärderas.

Turbulent omvärld

De globala tillväxtutsikterna har under året justerats ner. Det är fortsatt hög inflation, trots att den har minskat något under senare delen av året.

Fastighetsbranschen påverkas av en volatil kapitalmarknad, låg likviditet och ökade kreditmarginaler. Fastighetsaktörer har börjat påverkas av det nya marknadsläget och det finns bolag som har behov av att göra

nyemissioner eller avyttringar för att säkra likviditeten.

Stenvalvet påverkas av samtliga dessa faktorer och vi arbetar proaktivt med marknadens utmaningar. Vi har en stark balansräkning med en belåningsgrad uppgående till 49,7 % (39,4), likvida medel om 1 228 mkr (522) samt säkerställda back-up faciliteter om totalt 1 450 mkr (1 728 inkl checkkredit) vid periodens utgång.

Moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer

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



Resultaträkning koncernen

Mkr	jul-sep 2023	jul-sep 2022	jan-sep 2023	jan-sep 2022	okt 2022- sep 2023	jan-dec 2022
Hysesintäkter	241	229	728	683	957	912
Serviceintäkter	6	5	19	16	25	23
Övriga intäkter	5	3	23	8	34	19
Summa intäkter	252	237	770	707	1 016	954
Driftkostnader	-30	-31	-115	-106	-165	-156
Underhållskostnader	-11	-12	-36	-35	-59	-57
Fastighetsskatt	-6	-9	-18	-19	-22	-23
Fastighetsadministration	-13	-14	-39	-40	-52	-53
Summa fastighetskostnader	-60	-66	-209	-200	-297	-288
Driftnetto	192	171	561	507	719	665
Centrala administrationskostnader	-12	-8	-39	-36	-61	-58
Finansiella intäkter	13	0	13	2	13	2
Finansiella kostnader exkl ränta på ägarlån	-65	-32	-155	-85	-193	-124
Räntekostnader på ägarlån	0	-42	-78	-168	-120	-209
Förvaltningsresultat	128	90	302	221	357	277
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	49	-	49	52	48	51
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-383	13	-666	441	-761	346
Värdeförändring räntederivat, orealiserade	-10	70	-47	449	-69	427
Resultat före skatt	-216	173	-362	1 163	-424	1 101
Aktuell skatt	-48	-15	-78	-45	-75	-42
Uppskjuten skatt	100	-27	157	-55	213	1
Periodens resultat efter skatt	-164	132	-283	1 062	-286	1 060

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Balansräkning koncernen

Mkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15 882	16 572	16 538
Nyttjanderättstillgångar	102	97	100
Räntederivat	517	508	486
Övriga anläggningstillgångar	18	19	19
Summa anläggningstillgångar	16 520	17 196	17 143
Omsättningstillgångar			
Varulager	0	0	0
Kundfordringar	8	8	48
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54	35	17
Övriga fordringar	29	38	35
Likvida medel	1 228	522	444
Summa omsättningstillgångar	1 320	603	543
Summa tillgångar	17 840	17 799	17 686

Mkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital	8	8	8
Övrigt tillskjutet kapital	631	349	349
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	6 250	6 535	6 533
Summa eget kapital	6 889	6 892	6 890
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	7 862	5 050	4 843
Ägarlån	0	1 845	1 845
Leasingskulder	97	92	93
Uppskjutna skatteskulder	1 261	1 474	1 419
Summa långfristiga skulder	9 221	8 461	8 200
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 266	2 009	2 093
Leasingskulder	5	5	5
Leverantörsskulder	75	50	77
Skatteskulder	74	33	27
Övriga skulder	24	29	37
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	287	321	356
Summa kortfristiga skulder	1 730	2 447	2 596
Summa eget kapital och skulder	17 840	17 799	17 686

Förändringar i eget kapital koncernen

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinst-medel inkl periodens resultat		
Ingående eget kapital 2023-01-01	8	349	6 533		6 890
Aktieägartillskott		282			282
Periodens resultat			-283		-283
Utgående eget kapital 2023-09-30	8	631	6 250		6 889
Ingående eget kapital 2022-01-01	8	349	5 473		5 829
Periodens resultat			1 062		1 062
Utgående eget kapital 2022-09-30	8	349	6 535		6 892
Ingående eget kapital 2022-01-01	8	349	5 473		5 829
Periodens resultat			1 060		1 060
Utgående eget kapital 2022-12-31	8	349	6 533		6 890

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

Kassaflöde koncernen

Mkr	jul-sep 2023	jul-sep 2022	jan-sep 2023	jan-sep 2022	okt 2022- sep 2023	jan-dec 2022
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	-216	173	-362	1 163	-424	1 101
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	346	-91	669	-942	793	-818
Betald inkomstskatt	-17	-2	-31	-41	-32	-43
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	112	81	276	179	336	240
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	12	0	8	-33	-16	-57
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-44	-42	-50	-64	19	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	80	39	233	82	339	187
Investeringsverksamheten						
Förvärv av materiella tillgångar	0	0	0	-1	0	-1
Investeringar i befintliga fastigheter	-84	-27	-193	-126	-256	-188
Avyttring av fastigheter (direktavyttring)	265	0	265	0	265	0
Indirekta fastighetsförvärv	0	0	-30	-128	-31	-128
Indirekta fastighetsavyttringar	0	0	0	2 015	3	2 018
Förvärv av finansiella tillgångar	-20	0	-78	0	-78	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	160	-26	-37	1 762	-98	1 702
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	500	0	4 545	750	4 945	1 150
Amortering av lån	-116	-87	-3 953	-2 817	-4 475	-3 339
Amortering av leasingsskuld	-1	-3	-4	-5	-4	-5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	382	-90	588	-2 071	465	-2 194
Periodens kassaflöde	623	-77	784	-227	706	-305
Likvida medel vid periodens början	605	599	444	749	522	749
Likvida medel vid periodens slut	1 228	522	1 228	522	1 228	444

Resultaträkning moderbolaget

Mkr	jul-sep 2023	jul-sep 2022	jan-sep 2023	jan-sep 2022	okt 2022- sep 2023	jan-dec 2022
Nettoomsättning	13	11	36	33	46	43
Administrations- och försäljningskostnader	-24	-19	-77	-70	-111	-103
Rörelseresultat	-11	-8	-41	-37	-65	-60
Resultat från finansiella poster						
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	571	658	584	671
Finansiella intäkter	194	68	425	207	497	294
Finansiella kostnader exkl ränta på ägarlån	-117	-22	-234	-48	-259	-88
Räntekostnader på ägarlån	-	-42	-78	-168	-120	-209
Resultat efter finansiella poster	66	-4	642	613	637	608
Bokslutsdispositioner						
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	117	117
Bokslutsdispositioner, övriga	-	-	-	-	-13	-13
Resultat före skatt	66	-4	642	613	742	712
Aktuell skatt	-	-	-	-	-8	-8
Uppskjuten skatt	4	-	4	-3	2	-5
Periodens resultat	70	-4	647	610	736	700

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.



Balansräkning moderbolaget

Mkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Övriga anläggningstillgångar	1	2	2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2 680	2 586	2 686
Fordringar hos koncernföretag	7 476	5 919	5 918
Summa anläggningstillgångar	10 157	8 506	8 606
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	430	1 323	1 343
Övriga fordringar	68	18	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33	13	14
Likvida medel	1 228	514	440
Summa omsättningstillgångar	1 759	1 868	1 803
Summa tillgångar	11 916	10 374	10 409

Mkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	8	8	8
Fritt eget kapital			
Överkursfond	175	175	175
Balanserat resultat	1 079	97	97
Periodens resultat	647	610	700
Summa eget kapital	1 909	890	980
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	41	28	41
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	39	37	39
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	6 081	3 283	3 078
Ägarlån	-	1 845	1 845
Summa långfristiga skulder	6 081	5 128	4 924
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 261	2 004	2 088
Leverantörsskulder	7	3	5
Skulder till koncernföretag	2 550	2 213	2 259
Aktuella skatteskulder	3	-	8
Övriga skulder	7	2	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	69	64
Summa kortfristiga skulder	3 846	4 291	4 426
Summa eget kapital och skulder	11 916	10 374	10 409

Noter till finansiella rapporter i sammandrag

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Koncernen tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de har antagits av EU. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste års- och hållbarhetsredovisningen med undantag av nedan beskrivna ändrade redovisningsprinciper.

Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av års- och hållbarhetsredovisning för 2022. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

Upprättandet av delårsrapport kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Förutom det som beskrivs nedan är de kritiska bedömningarna och källorna till osäkerhet i uppskattningar desamma som i senaste års- och hållbarhetsredovisning.

Informationen i denna delårsrapport är sådan som företaget ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden.

Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Koncernledningens bedömning är att Stenvalvet har sex rörelsesegment. Denna bedömning baseras på den rapportering koncernledningen inhämtar för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

Verkligt värde för finansiella instrument

Finansiella instrument värderade till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning utgörs av ränteswappar. Det verkliga värdet baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen. Dessa värderingar tillhör nivå 2 i verkliga värdehierarkin.

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

Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående omfattar ränta till aktieägarna på utestående ägarlån samt aktieägartillskott. I Stenvalvets års- och hållbarhetsredovisning finns en mer detaljerad beskrivning av transaktioner med närstående.



Definitioner

Andel säkerställd skuld, %

Räntebärande säkerställd skuld i förhållande till marknadsvärde på förvaltningsfastigheter. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella risk.

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 marknadsvärde. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella risk.

Central administration

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

Direktavkastning, %

Driftnetto (rullande tolv månader) justerat för fastigheternas innehavstid i förhållande till summan av förvaltningsfastigheternas verkliga 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 hyresintäkter 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.

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 finansiella risk.

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

Genomsnittligt eget kapital 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.

Kassaflöde, mkr

Banklån och obligationer redovisas brutto i kassaflöde från finansieringsverksamheten.

Kontrakterad årshyra, mkr

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och hyresförluster.

Marknadsvärde fastigheter, mkr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

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 (senaste 12 månader) efter återläggning av finansiella intäkter och liknande poster i relation till räntekostnader exkl räntekostnader på ägarlån och liknande poster. 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 och ägarlån, %

Utgående redovisade (rullande tolv månader) egna kapital och ägarlån hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till ingående balans. Nyckeltalet visar tillväxten i ägarnas totala investerade kapital under perioden.

Tillväxt i förvaltningsresultatet exkl räntekostnader på ägarlån, %

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

Andel säkerställd skuld	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jan-dec 2022
Räntebärande säkerställd skuld, mkr	4 850	2 171	2 568
Summa säkerställda lån, mkr	4 850	2 171	2 568
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	15 882	16 572	16 538
Andel säkerställd skuld, %	30,5	13,1	15,5

Avkastning eget kapital	okt 2022-sep 2023	okt 2021-sep 2022	jan-dec 2022
Periodens resultat (rullande 12 mån), mkr	-286	1 907	1 060
Ingående balans eget kapital, mkr	6 892	5 005	5 829
Utgående balans eget kapital, mkr	6 889	6 892	6 890
Genomsnittligt eget kapital, mkr	6 890	5 948	6 360
Avkastning eget kapital, %	-4,1	32,1	16,7

Belåningsgrad	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jan-dec 2022
Skulder till kreditinstitut, mkr	4 850	2 171	2 568
Obligationslån, mkr	4 178	3 688	3 688
Företagscertifikat, mkr	100	1 200	680
Likvida medel, mkr	-1 228	-522	-444
Nettoskuld, mkr	7 900	6 537	6 493
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	15 882	16 572	16 538
Belåningsgrad, %	49,7	39,4	39,3

Direktavkastning	okt 2022-sep 2023	okt 2021-sep 2022	jan-dec 2022
Driftnetto enligt resultaträkning (rullande 12 månader), mkr	719	681	665
Justering 12 månaders innehav, projektfastigheter och byggrätter, mkr	-11	-69	-12
Justerat driftnetto, mkr	708	612	653
Utgående balans förvaltningsfastigheter, mkr	15 882	16 572	16 538
Justering projektfastigheter och byggrätter, mkr	-474	-1 571	-403
Justerat marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	15 408	15 001	16 135
Direktavkastning, %	4,6	4,1	4,0

Ekonomisk uthyrningsgrad	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jan-dec 2022
Totala intäkter, mkr	770	707	954
Hyresvärde, mkr	821	745	1 006
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,7	94,9	94,8

Justerad soliditet	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jan-dec 2022
Eget kapital, mkr	6 889	6 892	6 890
Ägarlån vid utgången av perioden, mkr	0	1 845	1 845
Justerat eget kapital, mkr	6 889	8 737	8 735
Balansomslutning, mkr	17 840	17 799	17 686
Justerad soliditet, %	38,6	49,1	49,4



Räntetäckningsgrad	okt 2022- sep 2023	okt 2021- sep 2022	jan-dec 2022
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader), mkr	357	279	277
Återläggning räntekostnader, mkr	313	345	333
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 mån), mkr	-13	0	-2
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader) inkl finansiella intäkter, mkr	657	624	607
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 månader), mkr	-193	-113	-124
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	5,5	4,9

Soliditet	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jan-dec 2022
Eget kapital, mkr	6 889	6 892	6 890
Balansomslutning, mkr	17 840	17 799	17 686
Soliditet, %	38,6%	38,7%	39,0

Tillväxt i eget kapital och ägarlån	okt 2022- sep 2023	okt 2021- sept 2022	jan-dec 2022
Eget kapital, mkr	6 889	6 892	6 890
Ägarlån, mkr	0	1 845	1 845
Utgående balans eget kapital och ägarlån, mkr	6 889	8 737	8 735
Värdeöverföring (amortering på ägarlån), mkr	1 600	1 000	1 000
Utgående balans eget kapital och ägarlån inkl värdeöverföring, mkr	8 489	9 737	9 735
Utgående balans eget kapital och ägarlån föregående period, mkr	9 737	7 830	8 674
Tillväxt i eget kapital och ägarlån, %	-12,8	24,4	12,2

Tillväxt i förvaltningsresultat exkl räntekostnader på ägarlån	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jan-dec 2022
Förvaltningsresultat, mkr	302	221	277
Återläggning räntekostnader på ägarlån, mkr	78	168	209
Justerat förvaltningsresultat, mkr	380	389	486
Förvaltningsresultat exkl räntekostnader på ägarlån under föregående period, mkr	389	392	514
Tillväxt i förvaltningsresultatet exkl räntekostnader på ägarlån, %	-2,2	-0,9	-5,5

Överskottsgrad	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jan-dec 2022
Driftnetto, mkr	561	507	665
Totala intäkter, mkr	770	707	954
Överskottsgrad, %	72,9	71,8	69,8



Övriga upplysningar

Kommande rapporteringstillfällen

- Bokslutskommuniké 2023 publiceras den 22 februari 2024

Styrelsens intygande

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

Underskrifter/avgivande av rapporten

Stockholm den 16 november 2023

Dag Klackenberg, styrelseordförande

Ingalill Berglund, styrelseledamot

Ann Grevelius, styrelseledamot

Hans Rydstad, styrelseledamot

Maria Lidström, VD och koncernchef

Granskning

Delårsrapporten har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.



Granskningsrapport

Till styrelsen i Fastighets AB Stenvalvet (publ), org. nr 556803-3111

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Fastighets AB Stenvalvet (publ) per den 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

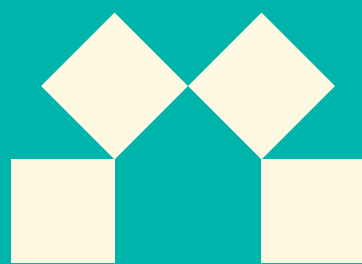
Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 16 november 2023

KPMG AB

Fredrik Westin
Auktoriserad revisor





STENVALVET

Värden för välfärden

stenvalvet.se