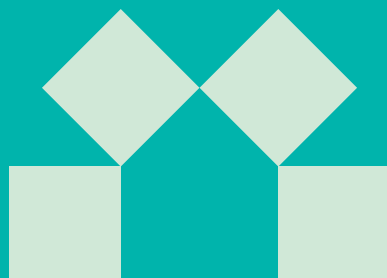


Delårsrapport januari - september 2024



STENVALVET

Värden för välfärden



Q3

Juli - september 2024

- Intäkterna uppgick till 266 mkr (252) mkr, en ökning med 14 mkr motsvarande 5 %. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 19 mkr motsvarande en ökning om 8 %.
- Driftnettot uppgick till 204 mkr (192), en ökning med 12 mkr motsvarande 6 %. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 17 mkr motsvarande en ökning om 9 %.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 122 mkr (128).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -18 mkr (-334). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -121 mkr (-10).
- Resultatet efter skatt uppgick till -19 mkr (-164).
- Under kvartalet investerades 70 mkr (84) i befintligt fastighetsbestånd.
- Fastighetsvärdet uppgick per 30 september 2024 till 15 762 mkr (15 882).

Januari - september 2024

- Intäkterna uppgick till 800 mkr (770), en ökning med 30 mkr motsvarande 4 %. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 43 mkr motsvarande en ökning om 6 %.
- Driftnettot uppgick till 597 mkr (561), en ökning med 36 mkr motsvarande 6 %. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 48 mkr, motsvarande en ökning om 9 %.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 377 mkr (302), en ökning med 75 mkr motsvarande 25 %. Ökningen förklaras främst av driftnettoökning och förbättrat finansnetto, bl a till följd av återbetalda ägarlån under andra kvartalet 2023.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -359 mkr (-617). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -182 mkr (-47).
- Resultatet efter skatt uppgick till -144 mkr (-283).
- Under perioden investerades 182 mkr (193) i befintligt fastighetsbestånd.
- Fastighetsvärdet uppgick per 30 september 2024 till 15 762 mkr (15 882).

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.



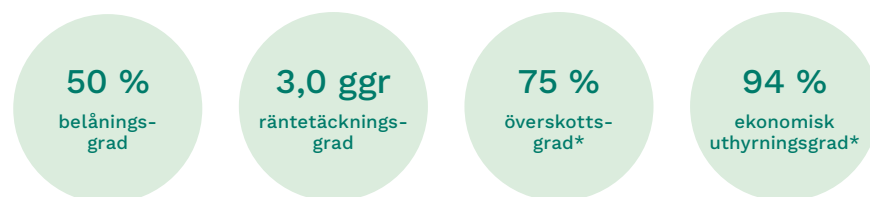


Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Under tredje kvartalet emitterade Stenvalvet en icke säkerställd obligation om 500 mkr.

Väsentliga händelser efter tredje kvartalets utgång

- Efter kvartalets utgång har obligationer om totalt 640 mkr återbetalats.



*Avser perioden januari - september 2024.

	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	okt 2023- sep 2024	jan-dec 2023
Finansiella nyckeltal						
Intäkter, mkr	266	252	800	770	1 067	1 037
Driftnetto, mkr	204	192	597	561	765	730
Förvaltningsresultat, mkr	122	128	377	302	472	398
Resultat efter skatt, mkr	-19	-164	-144	-283	-302	-440
Soliditet, %	38,3	38,6	38,3	38,6	38,3	38,0
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	-4,7	-67,0	-0,8	-2,2	-1,0	-2,0
Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar, %	-4,4	-1,9	-4,4	-1,9	-4,4	-3,7
Räntebärande extern skuld, mkr	8 910	9 128	8 910	9 128	8 910	9 182
Genomsnittlig ränta, %	3,4	3,1	3,4	3,1	3,4	2,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,4	3,0	3,4	3,0	3,4
Räntebindning, år	2,4	2,3	2,4	2,3	2,4	2,3
Belåningsgrad, %	50,1	49,7	50,1	49,7	50,1	50,0
Kapitalbindning, år	2,5	2,9	2,5	2,9	2,5	2,8
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal fastigheter, st	108	107	108	107	108	108
Fastighetvärde, mkr	15 762	15 882	15 762	15 882	15 762	15 935
Fastighetsvärde, kr/kvm	26 577	26 979	26 577	26 979	26 577	27 100
Uthyrningsbar area, tkvm	593	589	593	589	593	588
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,9	5,4	4,9	5,4	4,9	5,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,0	93,3	93,9	93,7	93,8	93,8
Överskottsgrad, %	76,7	76,2	74,6	72,9	71,7	70,4
Direktavkastning, %	5,1	4,6	5,1	4,6	5,1	4,7

Definitioner och nyckeltalsberäkningar framgår av sidorna 20-23.



Stenvalvet i korthet

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

Vi bidrar till det svenska välfärdssamhället genom investering i och utveckling av 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. 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.

Våra affärsområden



Utbildning



Vård och omsorg



Rättsväsende



Offentliga kontor

15,8 mdkr

fastighetsvärde

108 st

fastigheter

593 tkvm

uthyrningsbar area

34 st

fastighetsnära sam-
verkansinsatser

17 st

miljöcertifierade
byggnader

- 20 %

energianvändning
för el och värme

VD-ord



En stabilisering av fastighetsmarknaden är tydlig under tredje kvartalet. Riksbankens räntesänkningar som prognostiseras bottna runt 2,0 % till nästa årsskifte ger den kapitalintensiva fastighetsmarknaden framtidstro. Aktiviteten på transaktionsmarknaden har ökat något, men är fortsatt på låga nivåer jämfört med tidigare år.

Efterfrågan på lokaler inom våra segment är fortsatt god och det är glädjande att både nya och befintliga kunder har valt att växa inom vårt fastighetsbestånd, vilket gör att vi även det här kvartalet kan redovisa en positiv nettouthyrning.

I Jönköping välkomnar vi Jönköpings kommun som hyr ca 4 000 kvm i den centralt belägna fastigheten Apeln 5, där Domstolsverket flyttade ut för knappt

ett år sedan. En av våra största kunder, Skatteverket, väljer att växa hos oss genom att flytta till nya lokaler om ca 4 000 kvm i Västerås, i centralt belägna fastigheten Livia. Våra offentliga kontor i bästa lägen i regionstäder är attraktiva. Vi märker inte av någon avmattning av efterfrågan i kontorssegmentet.

Positivt resultat och stabila nyckeltal

Stenvalvet levererar en ökning av driftnettot med 9 % i jämförbart bestånd. Vårt fastighetsvärde uppgår till 15,8 mdkr vid kvartalets utgång, och vi har en direktavkastning om 5,1 %. Belåningsgraden på 50 % och räntetäckningsgraden på 3 ggr fortsätter vara i nivå med bolagets finansiella riskbegränsning. Stenvalvet strävar efter låg finansiell risk och står stabilt med god tillgång till finansiering.

Under kvartalet emitterade vi en icke säkerställd obligation om 500 mkr till en rörlig ränta (Stibor 3M) + 1,40 %. Prisnivån indikerar att kapitalmarknaden är attraktiv igen.

Vårt bidrag till hållbar utveckling

Arbetet med energieffektivisering ger resultat. Digital övervakning och realtidsstyrning på distans hjälper oss att optimera värme, ventilation och kyla i fastigheterna. Vi minskade vår energiförbrukning med 20 % i förhållande till basåret 2018, vilket är i linje med våra mål. Vi har även fortsatt arbetet med att certifiera fastigheter och har hittills miljöcertifierat 17 byggnader.

”Våra offentliga kontor i bästa lägen i regionstäder är attraktiva”

Kompetenshöjande aktiviteter för våra medarbetare har utförts inom t ex hållbarhet, arbetsmiljö,

krishantering, kalkylering och AI. Utöver det har vi genomfört flera fastighetsnära samverkansinsatser, t ex trygghetsskapande och sociala aktiviteter.

Att bidra till hållbar utveckling genom kloka val i lokal-försörjning är något vi driver i samhällsdebatten. De offentliga verksamheterna måste leda vägen mot en mer hållbar och effektiv fastighetsförvaltning för att Sverige ska kunna nå våra nationella och internationella hållbarhetsmål och en del i detta är att prioritera att sitta kvar i det som redan är byggt, dvs återbruk av hela byggnader.

Sammanfattningsvis

Trots fortsatt lågkonjunktur och osäker omvärld ger kvartalets stabiliserade fastighetsvärden en tilltalande framtidstro. Segmentet samhällsfastigheter är extra viktig i en tid som denna och vi på Stenvalvet är stolta över att vara en del av utvecklingen av svensk välfärd.

Maria Lidström, VD

Utveckling av resultat- och balansräkning

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

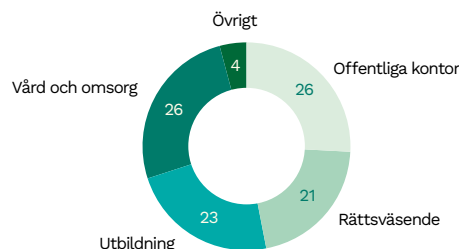
Intäkter

Totala intäkterna uppgick till 800 mkr (770), en ökning med 30 mkr, motsvarande 4 %. Stenvalvets hyresintäkter uppgick till 769 mkr (728), en ökning med 41 mkr motsvarande 6 %. Ökningen är främst hänförlig till KPI-indexering. Övriga intäkter har minskat med 11 mkr i jämförelse med motsvarande period föregående år, främst förklarat av engångsintäkter från genomförda fastighetsförsäljningar under föregående år. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 43 mkr, motsvarande 6 %.

Hyresvärdet rullande 12 månader uppgick vid periodens utgång till 1 138 mkr (1 082). Den ekonomiska vakansen bestående av vakans och hyresrabatter uppgick till 71 mkr (66). Den ekonomiska uthyrningsgraden rullande 12 månader uppgick vid periodens utgång till 94 % (94).

Stenvalvets genomsnittliga kontraktslängd uppgick till 4,9 år (5,4) vid periodens utgång. Genomsnittlig

Hyresintäkt per segment*, %



* Beräknat på kontraktsnivå

kontraktslängd för samhällsfastigheter uppgick till 5,9 år (6,6). Samhällsfastigheter definieras på sidan 21.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 203 mkr (209). Det är en minskning med 6 mkr, motsvarande 3 %, vilket bl a förklaras genom lägre el- och underhållskostnader. I jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med 5 mkr, motsvarande 2 %.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 597 mkr (561), en ökning med 36 mkr, motsvarande 6 %. Ökningen är främst hänförlig

till KPI-indexering samt lägre el- och underhållskostnader. Överskottsgraden uppgick till 75 % (73). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 9 % till 592 mkr (544), och överskottsgraden uppgick till 75 % (73).

Fastighetsportföljens direktavkastning uppgick till 5,1 % (4,6), till följd av högre driftnetto och lägre fastighetsvärde i jämförelse med motsvarande period föregående år.

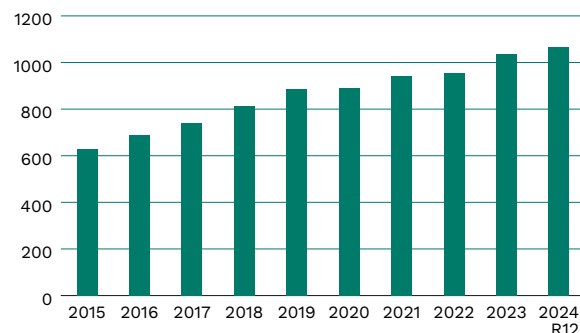
5,1 %

direktavkastning

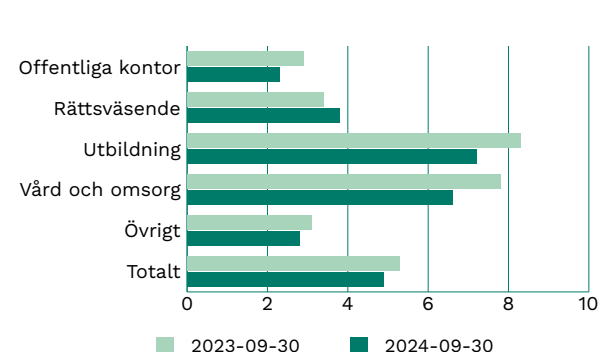
Jämförbart bestånd

Mkr	30 sep 2024	30 sep 2023	Förändring, %
Hyresintäkter	732	685	6,9
Övriga intäkter	56	60	-5,8
Driftkostnader	-92	-90	-2,1
Underhållskostnader	-30	-33	9,6
Fastighetsadministration	-33	-32	-0,7
Övriga kostnader	-41	-45	8,0
Driftnetto	592	544	9,0

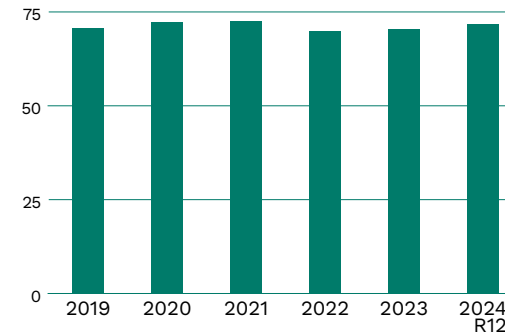
Intäkter, mkr



Genomsnittlig kontraktslängd, år per segment



Överskottsgrad, %





Central administration

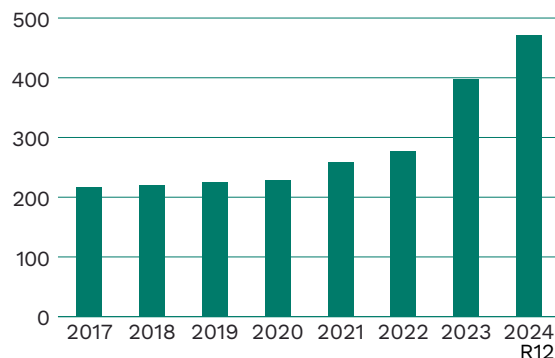
Centrala administrationskostnader uppgick till 38 mkr (39). I centrala administrationskostnader ingick avskrivningar på inventarier och finansiell leasing till ett belopp om 3,5 mkr (4,8).

Finansiella poster

Finansiella intäkter och kostnader redovisades till ett netto om -182 mkr (-220), en kostnadsminskning med 38 mkr. Nettot bestod av ränteintäkter om 13 mkr (13), räntekostnader på ägarlån 0 mkr (-78) och övriga finansiella kostnader -195 mkr (-155). I den sistnämnda posten ingår nettoredovisade ränteintäkter från räntederivat om 170 mkr. Nettominskningen om 38 mkr förklaras främst av lägre räntekostnader hänförligt till en lägre skuldsättning till bolagets ägare då ett ägarlån slutreglerades i juni 2023. Samtidigt har finansnettot påverkats negativt genom högre marknadsräntor och marginaler på nyupplåning i jämförelse med föregående år. Aktiverade räntekostnader i pågående projekt uppgick till 4,2 mkr (0) och minskade därmed finansiella kostnader med motsvarande belopp.

Räntekostnader för tomträtter hänförligt till leasingavtal ingår i finansiella kostnader och uppgick till 1,7 mkr (1,8) för perioden.

Förvaltningsresultat, mkr



Den räntebärande skulden till externa långivare uppgick till 8 910 mkr (9 128) vid periodens utgång. Under första kvartalet 2024 återbetalades ett obligationslån om 750 mkr, och under tredje kvartalet emitterades en obligation om 500 mkr i syfte att refinansiera ett i fjärde kvartalet kommande obligationsförfall.

Räntebindningen uppgick till 2,4 år (2,3). Under perioden har totalt sex ränteswappar förfallit till ett nominellt värde om 3 250 mkr, varav en har förfallit under tredje kvartalet till ett nominellt värde om 500 mkr. Samtidigt har två nya ränteswappar ingåtts om 1 000 mkr under perioden, varav en har ingåtts under tredje kvartalet till ett nominellt värde om 500 mkr.

Genomsnittsräntan uppgick till 3,4 % (3,1) inkl effekter av räntederivat och kreditfaciliteter. Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 3,0 ggr (3,4). Mer information om Stenvalvets finansiering framgår på sidorna 9-10.

Fastighetsvärde 30 september 2024

	Mkr	Exit yield %
Utgående balans 30 sep 2023	15 882	4,93
Förvärv	45	
Försäljningar inkl omkostnader	3	
Realiserad värdeförändring	-3	
Investeringar	47	
Aktiverad ränta	3	
Orealiserad värdeförändring	-42	
Utgående balans 31 dec 2023	15 935	5,17
Investeringar	182	
Aktiverad ränta	4	
Orealiserad värdeförändring	-359	
Utgående balans 30 sep 2024	15 762	5,26

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 377 mkr (302), en ökning med 75 mkr motsvarande 25 %. Ett förbättrat driftnetto om 36 mkr och ett minskat finansnetto om 38 mkr, främst till följd av återbetalda ägarlån under 2023, förklarar det ökade förvaltningsresultatet.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till -359 mkr (-617), vilket motsvarar en värdeförändring, i relation till periodens ingående fastighetsvärde om -2,3 % (-3,8). Periodens värdeförändring bestod till fullo av realiserade värdeförändringar. De realiserade värdeförändringarna har under perioden drivits dels av marknadens förändrade avkastningskrav om -281 mkr och dels av driftnettoförändringar, så som ändrade vakanser och marknadshyror om -78 mkr.

Förändringen av fastighetsvärdet rullande 12 månader förklaras av totala värdeförändringar om -401 mkr, förvärv om 45 mkr, verkligt värde av försäljningar inkl omkostnader om 3 mkr, investeringar om 229 mkr samt aktiverad ränta i pågående projekt om 7 mkr. De realiserade värdeförändringarna har drivits dels av marknadens förändrade avkastningskrav om -995 mkr och dels av driftnettoförändringar om 594 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 (15 882).



Det vägda direktavkastningskravet som tillämpats i värderingen av Stenvalvets fastighetsportfölj uppgick till 5,26 % (4,93). Vid årsskiftet uppgick direktavkastningskravet till 5,17 %. Det är en ökning på rullande 12 månader med 33 punkter samt 9 punkter jämfört med årsskiftet. Direktavkastningen på driftnetto rullande 12 månader uppgick till 5,1 % (4,6).

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 värdet på fastigheterna. Under perioden har bolaget investerat 182 mkr (193) exkl aktiverad ränta i pågående projekt om 4,2 mkr (0). Under de senaste 12 månaderna har investeringarna uppgått till 229 mkr.

Värdeförändring räntederivat

Värdeförändring på räntederivat uppgick till -182 mkr (-47). I värdeförändringarna ingår realiserade förluster om 3 mkr. Stenvalvet använder ränteswappar som finansiellt derivatinstrument. Under perioden har ränteläget förändrats, vilket medfört minskat värde på

räntederivaten, samtidigt som värdet även minskar i takt med löptiden.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till 20 mkr (79) varav aktuell skatt utgjorde -41 mkr (-78) och uppskjuten skatt utgjorde 61 mkr (157). 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 1 184 mkr (1 261).

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till -144 mkr (-283). Negativa värdeförändringar på förvaltningsfastigheter är den främsta förklaringen till periodens negativa resultat.

Kassaflöde

Stenvalvets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 304 mkr (276). Ökningen är främst hänförlig till ett ökat förvaltningsresultat, drivet av ökat driftnetto och minskade räntekostnader till följd av slutreglering av

ägarlån under 2023. Poster som inte ingår i kassaflödet är framförallt värdeförändring i räntederivat och förvaltningsfastigheter. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 260 mkr (233). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -182 mkr (-37) samtidigt som upplåning och amortering påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med -276 mkr (588).

Under första kvartalet 2024 återbetalades ett obligationslån om 750 mkr och under tredje kvartalet emitterades en obligation om 500 mkr i syfte att refinansiera ett i fjärde kvartalet kommande obligationsförfall. Under perioden har det totala kassaflödet uppgått till -198 mkr (784). Vid utgången av perioden uppgick likvida medel till 1 016 mkr (1 228).

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 35 mkr (36) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 132 mkr (642). Balansomslutningen uppgick till 11 859 mkr (11 916) vid periodens utgång.

Segmentinformation

Mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment		Kontrakterad	Ekonomisk
	Intäkter		Driftnetto		Fastighetsvärde		årshyra	uthyrningsgrad, %
	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	sep 2024	sep 2023		
Offentliga kontor	228	229	161	155	3 783	3 781	296	90
Rättsväsende	151	155	110	111	2 641	2 656	193	94
Utbildning	222	199	173	152	4 742	4 750	292	96
Vård och omsorg	193	182	149	137	4 482	4 580	252	97
Övrigt	6	6	4	5	115	115	8	96
Totalt	800	770	597	561	15 762	15 882	1 041	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 593 tkvm.

Fastighetsbeståndet hyrs till ca 92 % ut till offentliga hyresgäster eller privata aktörer som bedriver skattefinansierad verksamhet. 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. Stenvalvet strävar efter att teckna långa hyresavtal och den genomsnittliga kontraktslängden uppgick till 4,9 år (5,4) vid periodens utgång.

92 %

andel hyresgäster med
skattefinansierad
verksamhet

Genomsnittlig kontraktslängd för samhällsfastigheter uppgick till 5,9 år (6,6). Samhällsfastigheter definieras på sidan 21.

Koncernens fastighetsbestånd fördelas i fem segment utifrån respektive fastighetsändamål: offentliga kontor, rättsväsende, utbildning, vård och omsorg 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 Örebro kommun. Hyresgästernas avtal är spridda över tid för att säkerställa en bra riskspridning av hyresavtalens förfallostruktur. Vid periodens utgång uppgick hyresvärdet till 1 105 mkr och den kontrakterade årshyran uppgick till 1 041 mkr motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad på 94 %.

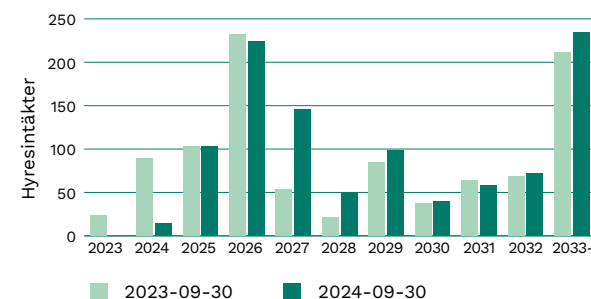
Stenvalvets tio största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresgäst kategori	Årshyra mkr*	Hyresvärde %**
Polismyndigheten	Stat	128	12
Internationella Engelska Skolan i Sverige AB	Friskola	75	7
Örebro kommun	Kommun	68	6
Sveriges Domstolar	Stat	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		557	50

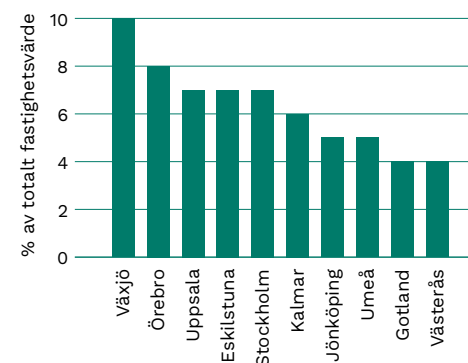
*Kontrakterad årshyra, mkr inkl tillägg

**Andel av hyresvärde, %

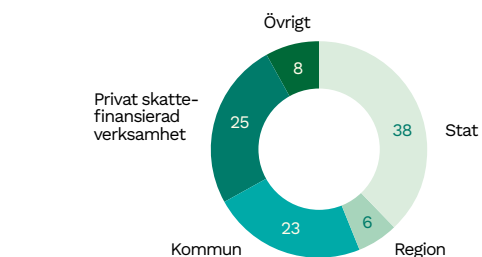
Hyresavtalens förfallostruktur, mkr



Innehav fördelat per kommun, 10 största



Hyresvärde per hyresgästtyp*, %



* Beräknat på kontraktssnivå

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 8 910 mkr (9 128). Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång uppgick till 7 894 mkr (7 900), vilket motsvarar en belåningsgrad om 50,1 % (49,7). I jämförelse med årsskiftet har den externa lånevolymen minskat med 272 mkr. Under första kvartalet 2024 återbetalades ett obligationslån om 750 mkr, och under tredje kvartalet emitterades en obligation om 500 mkr i syfte att refinansiera ett i fjärde kvartalet kommande obligationsförfall. Nyupplåningen ökade Stenvalvets likvida medel, som vid periodens utgång uppgick till 1 016 mkr (1 228).

Finansieringskällor, mkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
Säkerställd skuld till kreditinstitut	5 272	4 850	5 294
Företagscertifikat	100	100	100
Obligationer	3 538	4 178	3 788
Summa	8 910	9 128	9 182
Varav obligationsförfall 0-1 år	1 210	1 140	1 390

Koncernen har säkerställda outnyttjade back-up faciliteter om 1 450 mkr (1 450). De revolverande kreditfaciliteterna har en löptid längre än 12 månader. Tillgänglig likviditet inkl kreditfaciliteter överstiger därmed samtliga låne- och obligationsförfall för kommande 12 månader.

Räntebindning och räntederivat

För att anpassa bolagets ränterisk används ränteswappar. Vid periodens utgång har Stenvalvet ränteswappar

om 5 866 mkr (6 616). I jämförelse med årsskiftet, då ränteswappar uppgick till 8 116 mkr, har totalt sex ränteswappar förfallit till ett nominellt värde om 3 250 mkr, varav en har förfallit under årets tredje kvartal till ett nominellt värde om 500 mkr. Samtidigt har två ny ränteswappar ingåtts om 1 000 mkr under perioden, varav en har ingåtts under tredje kvartalet till ett nominellt värde om 500 mkr. Alla ränteswappar avser byte av rörlig ränta till fast ränta. Vid periodens utgång uppgick ränteswapparnas marknadsvärde till 193 mkr (517) 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 3,4 % (3,1) inkl effekter av räntederivat. En ökad genomsnittlig ränta förklaras av att ränteswappar har förfallit och av högre kreditmarginaler på nyupplåning.

Återstående räntebindning inräknat effekt av ränteswappavtal är i genomsnitt 2,4 år (2,3) och återstående kapitalbindning uppgår till 2,5 år (2,9). Andel säkerställd skuld i förhållande till fastigheternas marknadsvärde uppgår till 33,4 % (30,5). Vid periodens utgång var 69,7 % (76,2) av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och obligationer med fast ränta.

Mål, riskbegränsningar och utdelningspolicy

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

Riskbegränsningar gäller enligt följande:

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

Finansiella mål gäller enligt följande:

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

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

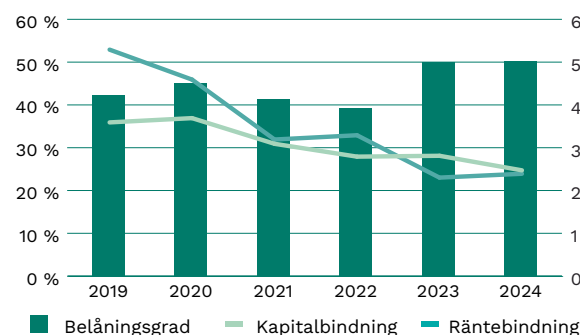
Räntebärande externa skulder i balansräkningen, mkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
Koncernen			
Långfristiga räntebärande skulder			
Skulder till kreditinstitut	4 812	4 824	5 268
Obligationslån	2 328	3 038	2 398
Summa	7 140	7 862	7 666
Kortfristiga räntebärande skulder			
Skulder till kreditinstitut	460	26	26
Obligationslån	1 210	1 140	1 390
Företagscertifikat	100	100	100
Summa	1 770	1 266	1 516
Totalsumma	8 910	9 128	9 182
Moderbolaget			
Långfristiga räntebärande skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 033	3 043	3 487
Obligationslån	2 328	3 038	2 398
Summa	5 361	6 081	5 885
Kortfristiga räntebärande skulder			
Skulder till kreditinstitut	460	21	21
Obligationslån	1 210	1 140	1 390
Företagscertifikat	100	100	100
Summa	1 770	1 261	1 511
Totalsumma	7 131	7 342	7 396

Stenvalvets rating

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



Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och år



Räntederivat, 30 september 2024

	Rörlig ränta, %	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2024	3,7	0,0	500	5
2025	3,3	0,0	500	7
2026	3,3	0,4	1 416	43
2027	3,4	0,1	500	29
2028	3,4	0,2	500	36
2029	3,4	1,9	1 500	13
2030	0,0	0,0	0	0
2031	3,6	1,0	450	34
2032	3,2	1,4	500	26
Totalt			5 866	193

Hållbarhetsrelaterad finansiering

Stenvalvets långsiktiga ambition är att ha 100 % hållbarhetsrelaterad finansiering. Av Stenvalvets totala lånevolym uppgick hållbarhetsrelaterad finansiering till 16 % (5) vid utgången av perioden. Det omfattar obligationer kopplade till ett grönt finansieringsramverk som har tilldelats det övergripande betyget Medium Green av CICERO Shades of Green samt lån som klassificerats som grönt enligt respektive långivares kriterier. Vid utgången av perioden uppgick grön finansiering till 1 408 mkr (466) varav 768 mkr (268) avsåg gröna obligationer och 640 mkr (198) avsåg gröna lån.

Ränteförfallostruktur, 30 september 2024*

Period, år	Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1	4 044	6,2	45,4
1-2	650	0,0	7,3
2-3	1 266	0,5	14,2
3-4	500	0,2	5,6
4-5	1 000	2,4	11,2
5-6	500	0,9	5,6
> 6	950	1,2	10,7
Summa	8 910	3,3	100,0

Kreditförfallostruktur, 30 september 2024**

Period, år	Certifikat, mkr	Banklån, mkr	Obligationer, mkr	Totalt, mkr	Andel, %
< 1	100	434	1 210	1 744	19,6
1-2	0	1 520	768	2 288	25,7
2-3	0	1 018	510	1 528	17,1
3-4	0	1 013	550	1 563	17,5
4-5	0	1 286	500	1 786	20,1
5-6	0	0	0	0	0
> 6	0	0	0	0	0
Summa	100	5 272	3 538	8 910	100,0

*Exkl kreditfacilitet **Exkl amorteringar, kreditfacilitet och derivat

Vårt bidrag till hållbar utveckling

Stenvalvets långsiktiga mål är att över tid ha minst 10 % årlig tillväxt i eget kapital till våra ägare och maximera bidraget till våra kunder och samhällets hållbara utveckling.

Miljö och klimat

Under perioden har energieffektiviseringsarbetet resulterat i att energianvändningen varit 20 % lägre än motsvarande period under basåret 2018. Målet för helåret är en minskning med 22 % jämfört med basåret 2018. Samverkan med våra hyresgäster är avgörande för att nå våra energimål och under perioden har antalet hyresavtal med grön hyresbilaga ökat med 24 %.

Under perioden har avtal för grön fjärrvärme tecknats vilket förväntas sänka vår klimatpåverkan från fjärrvärme under året med 50 %.

Samtidigt har inventeringen av de fysiska klimatriskerna i ett förändrat klimat slutförts och viktiga tekniska och marknadsmässiga omställningsåtgärder börjat planeras. Genom att främst förbereda identifierade

byggnader för ökad torka och brandrisk kan fastighetsvärdet ytterligare förbättras och kostnader undvikas.

Vi har 17 miljöcertifierade byggnader, varav tre tillkom under perioden. Årets mål är 20 miljöcertifierade byggnader.

Medarbetare och samhälle

Under året har medarbetarna arbetat med individuella mål och vi ser framdrift i avdelningarnas handlingsplaner som kopplas till affärsplanemålen. Gällande jämställdhet har vi under perioden genomfört en lönekartläggning som inte påvisar några löneskillnader mellan män och kvinnor. Samtliga medarbetare har erbjudits kompetensutveckling och i snitt har två arbetsdagar lagts per medarbetare på någon form av kompetenshöjande insats. Bl a har vi stärkt vår kunskap inom krishantering, hållbarhet, arbetsmiljö och AI. Alla medarbetare som arbetar med projekt av olika slag har dessutom fördjupat sin kunskap inom kalkylering. Vi har genomfört 34 fastighetsnära samverkansinsatser för att bidra till samhällets hållbara utveckling t ex

trygghetsskapande och sociala aktiviteter i samverkan med kund och mottagande av studenter.

Ledningssystemet har fortsatt kompletterats med styrande och stödjande dokument t ex energihandbok, reviderad integritetspolicy och rutin för fastighetsvandringar.

Fram till utgången av september hade vi en personalomsättning på 4,4 % exkl en pensionsavgång. Den genomsnittliga sjukfrånvaron uppgick till 1,3 % för perioden.

Respekt för de mänskliga rättigheterna

Under perioden har drygt 200 prioriterade leverantörer kontaktats för att bekräfta den gemensamma ambitionen att vid samverkan följa Stenvalvets uppdaterade uppförandekod. Uppförandekoden understryker särskilt vikten av goda arbetsförhållanden, miljöanpassade produktval och god affärsetik.

Motverka korruption

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

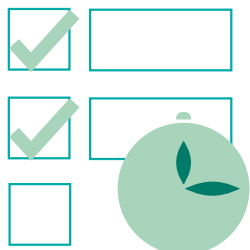
Hållbarhetsrelaterad finansiering

Stenvalvets långsiktiga ambition är att ha 100 % hållbarhetsrelaterad finansiering. Av Stenvalvets totala lånevolym uppgick hållbarhetsrelaterad finansiering till 16 % vid utgången av perioden. Det omfattar obligationer kopplade till ett grönt finansieringsramverk som har tilldelats det övergripande betyget Medium Green av CICERO Shades of Green samt lån som klassificerats som grönt enligt respektive långivares kriterier. Läs mer om hållbarhetsrelaterad finansiering på sidan 9.

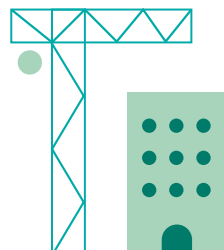
Värde skapat för samhälle och välfärd

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

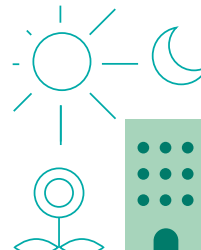
Projektering och inköp



Om- och nybyggnation



Förvaltning



Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Stenvalvet arbetar kontinuerligt med att identifiera och hantera risker. Det främsta verktyget för riskhante-ringsarbetet är de strategier som bolaget arbetar efter och som konkretiseras i processer integrerade i vårt arbete. Även värdegrundsarbetet samt att säkerställa en hög kompetens i organisationen är viktiga delar i att hantera risker. Här följer en kortfattad beskrivning av Stenvalvets möjligheter och risker. Hållbarhetsrisker beskrivs på sidan 11. 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, förutom av egna medel, även av upplåning via banklån, obligationer och certifikat. Detta innebär en exponering för finansieringsrisk. Stenvalvet har en god spridning av låneförfallen med en genomsnittlig kapitalbindning vid utgången av perioden om 2,5 år (2,9). Vid utgången av perioden uppgick Stenvalvets belåningsgrad till 50,1 % (49,7).

Räntekostnader är Stenvalvets enskilt största kostnadspost. För att hantera denna ränterisk arbetar Stenvalvet med fast ränta eller med räntederivat på olika löptider. Stenvalvets genomsnittliga räntebindningstid styrs av finanspolicyn. Per 30 september uppgick Stenvalvets räntebindning till 2,4 år (2,3). Ränteförfall inom ett år uppgick till 45,4 %. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 ggr (3,4). Andelen säkerställd skuld i förhållande till förvaltningsfastigheter-nas värde uppgick till 33,4 % (30,5).

Likviditetsrisk är risken att inte ha tillgång till likvida medel. Stenvalvets betalningsåtaganden består främst av löpande drift- och underhållsutgifter, investeringar och ränteutgifter. Det största betalningsåtagandet uppkommer vid låneförfall. Stenvalvet gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall.

Stenvalvet ska också ha en betryggande likviditetsbuffert i form av kassa och kreditlöften. Vid utgången av perioden uppgick bolagets kassa till 1 016 mkr (1 228), samt därtill säkerställda outnyttjade back-up faciliteter om 1 450 mkr (1 450).

Fastighetsvärderisk

Förändringar i fastighetsvärdet påverkar resultat och belåningsgrad. Värdeförändringar uppstår till följd av makroekonomiska förändringar samt marknads- eller fastighetsspecifika orsaker. Värdet på fastigheterna påverkas även av Stenvalvets kontrakts- och hyresgäststruktur samt av vår förmåga att utveckla fastigheterna. Därutöver finns en risk att det sker fel i indata samt enskilda parameterbedömningar. Vid hel- och halvårsskiftet externvärderas samtliga fastigheter genom Novier. Övriga två kvartal sker interna värderingar, med marknadsdata från Novier i kombination med att ett urval av fastigheterna externvärderas. Stenvalvets bestånd av samhällsfastigheter med stabila kassaflöden är främst koncentrerat till geografiska marknader med befolkningstillväxt, ekonomisk tillväxt och hög likviditet i transaktionsmarknaden. Stenvalvet utför löpande marknadsanalyser och översyn av fastigheternas värde.

Omvärld

Branschen har under en period upplevt hög inflation och finansiell oro. Det finns nu positiva signaler att en vändning i marknaden är på ingång. Inflationen har stabiliserats och prognoser pekar på ytterligare räntesänkningar. Stenvalvet fortsätter, som en del av sin verksamhet, att göra analyser av omvärldsrisker och dess effekt i verksamheten och vidtar vid behov åtgärder för riskminimering.

Moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer

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

Resultaträkning koncernen

Mkr	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	okt 2023-sep 2024	jan-dec 2023
Hysesintäkter	257	241	769	728	1 009	968
Serviceintäkter	6	6	23	19	29	25
Övriga intäkter	3	5	8	23	29	44
Summa intäkter	266	252	800	770	1 067	1 037
Driftkostnader	-31	-30	-112	-115	-168	-171
Underhållskostnader	-12	-11	-33	-36	-58	-61
Fastighetsskatt	-5	-6	-17	-18	-22	-23
Fastighetsadministration	-14	-13	-41	-39	-54	-52
Summa fastighetskostnader	-62	-60	-203	-209	-302	-307
Driftnetto	204	192	597	561	765	730
Centrala administrationskostnader	-10	-12	-38	-39	-58	-59
Finansiella intäkter	3	13	13	13	21	21
Finansiella kostnader exkl ränta på ägarlån	-75	-65	-195	-155	-256	-216
Räntekostnader på ägarlån	-	-	-	-78	-	-78
Förvaltningsresultat	122	128	377	302	472	398
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-	49	-	49	-3	46
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-18	-383	-359	-666	-401	-708
Värdeförändring räntederivat	-121	-10	-182	-47	-418	-283
Resultat före skatt	-17	-216	-164	-362	-350	-547
Aktuell skatt	-15	-48	-41	-78	-29	-66
Uppskjuten skatt	13	100	61	157	77	173
Periodens resultat	-19	-164	-144	-283	-302	-440
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	-19	-164	-144	-283	-302	-440

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



Balansräkning koncernen

Mkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	-	0	0
Förvaltningsfastigheter	15 762	15 882	15 935
Nyttjanderättstillgångar	108	102	102
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Räntederivat	193	517	396
Långfristiga fordringar	17	17	17
Summa anläggningstillgångar	16 081	16 520	16 450
Omsättningstillgångar			
Varulager	0	0	0
Kundfordringar	1	8	8
Övriga fordringar	37	29	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54	54	25
Likvida medel	1 016	1 228	1 214
Summa omsättningstillgångar	1 108	1 320	1 279
SUMMA TILLGÅNGAR	17 189	17 840	17 729

Mkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	8	8	8
Övrigt tillskjutet kapital	631	631	631
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	5 948	6 250	6 093
Summa eget kapital	6 587	6 889	6 732
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	7 140	7 862	7 666
Leasingskulder	102	97	97
Uppskjutna skatteskulder	1 184	1 261	1 246
Summa långfristiga skulder	8 426	9 221	9 008
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 770	1 266	1 516
Leasingskulder	4	5	4
Leverantörsskulder	49	75	70
Skatteskulder	14	74	46
Övriga skulder	34	24	29
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	305	287	325
Summa kortfristiga skulder	2 176	1 730	1 989
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 189	17 840	17 729



Förändringar i eget kapital koncernen

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	8	631	6 093	6 732
Periodens resultat			-144	-144
Utgående eget kapital 2024-09-30	8	631	5 948	6 587
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 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	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	okt 2023-sep 2024	jan-dec 2023
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	-18	-216	-165	-362	-350	-547
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	139	346	541	669	814	942
Betald inkomstskatt	-25	-17	-72	-31	-88	-47
Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	96	112	304	276	376	348
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	15	12	-7	8	-16	-2
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-29	-44	-37	-50	3	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten	82	80	260	233	363	336
Investeringsverksamheten						
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	0	-	0	0	0
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	1	-	0	-	0	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-70	-84	-182	-193	-229	-240
Avyttring av fastigheter (direktavyttring)	-	265	-	265	-	265
Indirekta fastighetsförvärv	0	0	0	-30	-45	-75
Indirekta fastighetsavyttringar	-	0	-	0	-	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-	-20	-	-78	-78	-156
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-69	160	-182	-37	-351	-206
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	550	500	500	4 545	950	4 995
Amortering av lån	-6	-116	-772	-3 953	-1 168	-4 349
Amortering av leasingsskuld	-3	-1	-4	-4	-6	-6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	541	382	-276	588	-224	640
Periodens kassaflöde	554	623	-198	784	-212	770
Likvida medel vid periodens början	462	605	1 214	444	1 228	444
Likvida medel vid periodens slut	1 016	1 228	1 016	1 228	1 016	1 214
Erhållna räntor	0	0	0	0	21	21
Erlagda räntor	-69	-67	-181	-281	-255	-350

Resultaträkning moderbolaget

Mkr	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	okt 2023-sep 2024	jan-dec 2023
Nettoomsättning	12	13	35	36	47	48
Centrala administrationskostnader	-24	-24	-79	-77	-112	-111
Rörelseresultat	-12	-11	-44	-41	-65	-63
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	571	9	579
Finansiella intäkter	172	194	564	425	766	628
Finansiella kostnader exkl ränta på ägarlån	-131	-117	-388	-234	-532	-377
Räntekostnader på ägarlån	-	-	-	-78	-	-78
Resultat efter finansiella poster	29	66	132	642	178	688
Bokslutsdispositioner						
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	53	53
Avsättning till periodiseringsfond	-	-	-	-	0	0
Resultat före skatt	29	66	132	642	231	740
Aktuell skatt	-	-	-	-	0	0
Uppskjuten skatt	3	4	3	4	11	13
Periodens resultat	33	70	135	647	242	753

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





Balansräkning moderbolaget

Mkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella/materiella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0	0	0
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Summa immateriella/materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2 777	2 680	2 777
Räntederivat	6	0	98
Fordringar hos koncernföretag	7 564	7 476	7 564
Långfristiga fordringar	1	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar	10 347	10 156	10 439
Summa anläggningstillgångar	10 349	10 157	10 440
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	439	430	387
Övriga fordringar	10	68	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45	33	57
Summa kortfristiga fordringar	494	531	449
Likvida medel	1 016	1 228	1 214
Summa omsättningstillgångar	1 510	1 759	1 663
SUMMA TILLGÅNGAR	11 859	11 916	12 103

Mkr	30 sep 2024	30 sep 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	1 079	1 079
Periodens resultat	135	647	753
Summa eget kapital	2 149	1 909	2 014
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	41	41	41
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	23	39	26
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	5 361	6 081	5 885
Summa långfristiga skulder	5 361	6 081	5 885
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 770	1 261	1 511
Leverantörsskulder	8	7	7
Skulder till koncernföretag	2 457	2 550	2 572
Aktuella skatteskulder	0	3	1
Övriga skulder	7	7	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42	18	38
Summa kortfristiga skulder	4 284	3 846	4 137
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 859	11 916	12 103

Övrig information

Medarbetare

Medelantalet anställda i Stenvalvet uppgick vid periodens utgång till 45 st (46) varav 25 st (26) kvinnor. Samtliga medarbetare är anställda i moderbolaget.

Transaktioner med närstående

Stenvalvets transaktioner med närstående omfattar ränta till aktieägare på utestående lån och aktieägartillskott. Ägarlånet 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- och ombyggnationer. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för generell finansiering i koncernen. Aktivering av ränta har ej tillämpats retroaktivt då effekterna ej bedöms ha väsentlig effekt på jämförelseperioder.

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

Värdering av fastigheter

Stenvalvet redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Marknadsvärdet för respektive fastighet fastställs av Stenvalvet med hjälp av oberoende extern auktoriserad fastighetsvärderare. Vid hel- och halvårsskiftet externvärderas samtliga fastigheter. Övriga två kvartal sker interna värderingar med marknadsdata från extern part i kombination med att ett urval av fastigheterna externvärderas. För mer utförlig information, se sidan 6 i denna rapport.

Värdering av finansiella instrument

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

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



Definitioner

Andel säkerställd skuld, %

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

Antal kvm

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

Avkastning eget kapital, %

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

Belåningsgrad, %

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

Central administration

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

Direktavkastning, %

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

Driftnetto, mkr

Periodens intäkter med avdrag för fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Periodens totala intäkter i förhållande till hyresvärde. Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av

Stenvalvets intäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta.

Fastigheter, antal

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

Finansnetto

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

Förvaltningsfastigheter, mkr

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

Förvaltningsresultat

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

Genomsnittlig kontraktslängd, år

Återstående viktat kontraktsvärde i förhållande till årshyra. Nyckeltalet syftar till att belysa Stenvalvets hyresrisk.

Genomsnittlig ränta, %

Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för räntebärande skulder vid periodens utgång inkl outnyttjade kreditfaciliteter och effekter av räntederivat. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets ränterisk.

Genomsnittligt eget kapital, mkr

Medelvärde av ingående eget kapital och utgående eget kapital.

Hyresvärde, mkr

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanser och rabatter.

Justerat eget kapital, mkr

Utgående eget kapital med återläggning av ägarlån vid periodens utgång.

Justerad soliditet, %

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

Jämförbart bestånd

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, %

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

Tillväxt i förvaltningsresultat, %

Periodens förvaltningsresultat enligt resultaträkningen, exkl räntekostnader på ägarlån, i förhållande till motsvarande period året innan. Nyckeltalet ger en ökad förståelse för utvecklingen i Stenvalvets resultatgenerering.

Uthyrningsbar area, tkvm

Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

Äldreboende

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

Överskottsgrad, %

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





Nyckeltalsberäkningar

	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023
Andel säkerställd skuld			
Räntebärande säkerställd skuld, mkr	5 272	4 850	5 294
Summa säkerställda lån, mkr	5 272	4 850	5 294
Förvaltningsfastigheter, mkr	15 762	15 882	15 935
Andel säkerställd skuld, %	33,4	30,5	33,2

	okt 2023- sep 2024	okt 2022- sep 2023	jan-dec 2023
Avkastning eget kapital			
Periodens resultat (rullande 12 mån), mkr	-302	-286	-440
Ingående balans eget kapital, mkr	6 889	6 892	6 890
Utgående balans eget kapital, mkr	6 587	6 889	6 732
Genomsnittligt eget kapital, mkr	6 738	6 890	6 811
Avkastning eget kapital, %	-4,5	-4,1	-6,5

	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023
Belåningsgrad			
Skulder till kreditinstitut, mkr	5 272	4 850	5 294
Obligationslån, mkr	3 538	4 178	3 788
Företagscertifikat, mkr	100	100	100
Likvida medel, mkr	-1 016	-1 228	-1 214
Nettoskuld, mkr	7 894	7 900	7 968
Förvaltningsfastigheter, mkr	15 762	15 882	15 935
Belåningsgrad, %	50,1	49,7	50,0

	okt 2023- sep 2024	okt 2022- sep 2023	jan-dec 2023
Direktavkastning			
Driftnetto enligt resultaträkning (rullande 12 månader), mkr	765	719	730
Justerings 12 månaders innehav, projektfastigheter och byggrätter, mkr	-3	-11	-17
Justerat driftnetto, mkr	762	708	713
Utgående balans förvaltningsfastigheter, mkr	15 762	15 882	15 935
Justerings projektfastigheter och byggrätter, mkr	-695	-474	-607
Justerat värde förvaltningsfastigheter, mkr	15 067	15 408	15 328
Direktavkastning, %	5,1	4,6	4,7

	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023
Ekonomisk uthyrningsgrad			
Totala intäkter, mkr	800	770	1 037
Hysesvärde, mkr	852	821	1 106
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,9	93,7	93,8

	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023
Justerad soliditet			
Eget kapital, mkr	6 587	6 889	6 732
Ägarlån vid utgången av perioden, mkr	-	-	-
Justerat eget kapital, mkr	6 587	6 889	6 732
Balansomslutning, mkr	17 189	17 840	17 729
Justerad soliditet, %	38,3	38,6	38,0





Räntetäckningsgrad	okt 2023– sep 2024	okt 2022– sep 2023	jan-dec 2023
Förvaltningsresultat, mkr	472	357	398
Återläggning finansiella kostnader, mkr	256	313	294
Återläggning avskrivningar, mkr	5	7	6
Förvaltningsresultat, mkr	733	677	698
Räntekostnader resultaträkning, mkr	-256	-193	-216
Övriga finansiella kostnader, mkr	10	2	8
Räntekostnader externa lån, mkr	-246	-191	-208
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,4	3,4

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

Soliditet	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023
Eget kapital, mkr	6 587	6 889	6 732
Balansomslutning, mkr	17 189	17 840	17 729
Soliditet, %	38,3	38,6	38,0



Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023
Eget kapital, mkr	6 587	6 889	6 732
Ägarlån, mkr	-	1 845	1 845
Erhållet aktieägartillskott, mkr	-	-245	-245
Erlagd ränta på ägarlån, mkr	-	78	78

Utgående eget kapital inkl värdeöverföringar, mkr	6 587	8 567	8 410
Avgår totala värdeöverföringar:			
Amortering av ägarlån, mkr	-	-1 600	-1 600
Utbetalning ränta på ägarlån, mkr	-	-78	-78

Utgående eget kapital exkl värdeöverföringar, mkr	6 587	6 889	6 732
--	--------------	--------------	--------------

Utgående eget kapital exkl värdeöverföringar vid utgången av motsvarande period föregående år, mkr	6 889	8 737	8 735
---	--------------	--------------	--------------

Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar, %	-4,4	-1,9	-3,7
--	-------------	-------------	-------------

Tillväxt i förvaltningsresultat	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023
Förvaltningsresultat, mkr	377	302	398
Återläggning räntekostnader på ägarlån, mkr	-	78	78
Justerat förvaltningsresultat, mkr	377	380	476
Förvaltningsresultat exkl räntekostnader på ägarlån under föregående period, mkr	380	389	486
Tillväxt i förvaltningsresultatet, %	-0,8	-2,2	-2,0

Överskottsgrad	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023
Driftnetto, mkr	597	561	730
Totala intäkter, mkr	800	770	1037
Överskottsgrad, %	74,6	72,9	70,4

Övriga upplysningar

Kommande rapporteringstillfällen

- Bokslutskommuniké 2024 publiceras den 20 februari 2025
- Årsstämma äger rum den 22 april 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 14 november 2024

Dag Klackenborg, 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 2024 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 14 november 2024

KPMG AB

Fredrik Westin
Auktoriserad revisor





STENVALVET

Värden för välfärden

stenvalvet.se