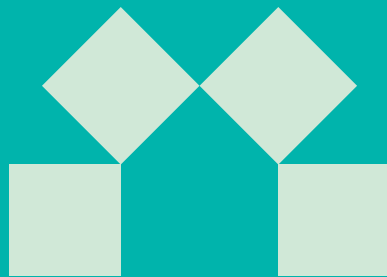


Delårsrapport januari - september 2025



STENVALVET

Värden för välfärden



Q3

Juli - september 2025

- ♦ Intäkterna uppgick till 273 mkr (266) mkr, en ökning med 7 mkr motsvarande 3 %. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 5 mkr motsvarande 2 %.
- ♦ Driftnettot uppgick till 211 mkr (204), en ökning med 7 mkr motsvarande 3 %. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 4 mkr motsvarande 2 %.
- ♦ Förvaltningsresultatet uppgick till 137 mkr (122). En ökning med 15 mkr motsvarande 12 %.
- ♦ Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 12 mkr (-18). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 16 mkr (-121).
- ♦ Resultatet efter skatt uppgick till 112 mkr (-19).
- ♦ Under kvartalet investerades 86 mkr (70) i befintligt fastighetsbestånd.
- ♦ Fastighetsvärdet uppgick per 30 september 2025 till 16 250 mkr (15 762).

Januari - september 2025

- ♦ Intäkterna uppgick till 831 mkr (800), en ökning med 31 mkr motsvarande 4 %. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 21 mkr motsvarande 3 %.
- ♦ Driftnettot uppgick till 628 mkr (597), en ökning med 31 mkr motsvarande 5 %. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 24 mkr motsvarande 4 %.
- ♦ Förvaltningsresultatet uppgick till 391 mkr (377). En ökning med 14 mkr motsvarande 4 %.
- ♦ Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 29 mkr (-359). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -83 mkr (-182).
- ♦ Resultatet efter skatt uppgick till 237 mkr (-144).
- ♦ Under perioden investerades 206 mkr (182) i befintligt fastighetsbestånd.
- ♦ Fastighetsvärdet uppgick per 30 september 2025 till 16 250 mkr (15 762).

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.



Valfisken 2, Kalmar

Omslagsbild: Infanteristen 3, Visby



Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- ♦ I september tillträdde Stenvalvet det förvärvade polishuset Exporten 42 i Kävlinge omfattande ca 4 000 kvm.

Väsentliga händelser efter tredje kvartalets utgång

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

48 %

belånings-
grad

2,8 ggr

räntetäcknings-
grad

76 %

överskotts-
grad*

95 %

ekonomisk
uthyrningsgrad*

* Avser perioden januari - september 2025.



	jul-sep 2025	jul-sep 2024	jan-sep 2025	jan-sep 2024	okt 2024- sep 2025	jan-dec 2024
Finansiella nyckeltal						
Intäkter, mkr	273	266	831	800	1 107	1 077
Driftnetto, mkr	211	204	628	597	821	791
Förvaltningsresultat, mkr	137	122	391	377	491	477
Resultat efter skatt, mkr	112	-19	237	-144	428	47
Soliditet, %	41,1	38,3	41,1	38,3	41,1	40,2
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	11,9	-4,7	3,7	-0,8	4,0	0,2
Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar, %	6,5	-4,4	6,5	-4,4	6,5	0,7
Räntebärande extern skuld, mkr	8 234	8 910	8 234	8 910	8 234	8 313
Genomsnittlig ränta, %	3,2	3,4	3,2	3,4	3,2	3,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,0	2,8	3,0	2,8	2,9
Räntebindning, år	2,3	2,4	2,3	2,4	2,3	2,4
Belåningsgrad, %	48,1	50,1	48,1	50,1	48,1	49,1
Kapitalbindning, år	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,4
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal fastigheter, st	109	108	109	108	109	108
Fastighetsvärde, mkr	16 250	15 762	16 250	15 762	16 250	15 929
Fastighetsvärde, kr/kvm	27 129	26 580	27 129	26 580	27 129	26 860
Uthyrningsbar area, tkvm	599	593	599	593	599	593
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,6	4,9	4,6	4,9	4,6	4,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,1	93,9	95,1	93,9	95,0	94,1
Överskottsgrad, %	77,3	76,6	75,6	74,6	74,2	73,4
Direktavkastning, %	5,2	5,1	5,2	5,1	5,2	5,1

Definitioner och nyckeltalsberäkningar framgår av sidorna 20-23.

Stenvalvet i korthet

Stenvalvet är ett av de ledande bolagen i Sverige inom segmentet samhällsfastigheter. Bolaget investerar i och utvecklar specialanpassade lokaler för samhällsviktiga funktioner för egen långsiktig förvaltning och med fokus på långvariga hyresrelationer. Vi är ett av de äldsta bolagen och har funnits i vår nuvarande form sedan 2010.

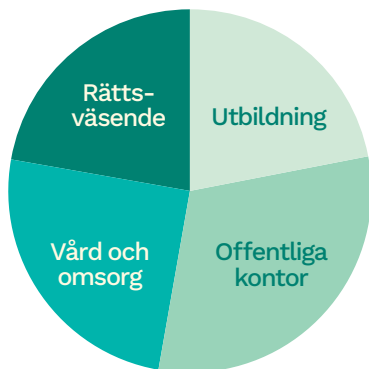
Stabila och långsiktiga institutionella ägare



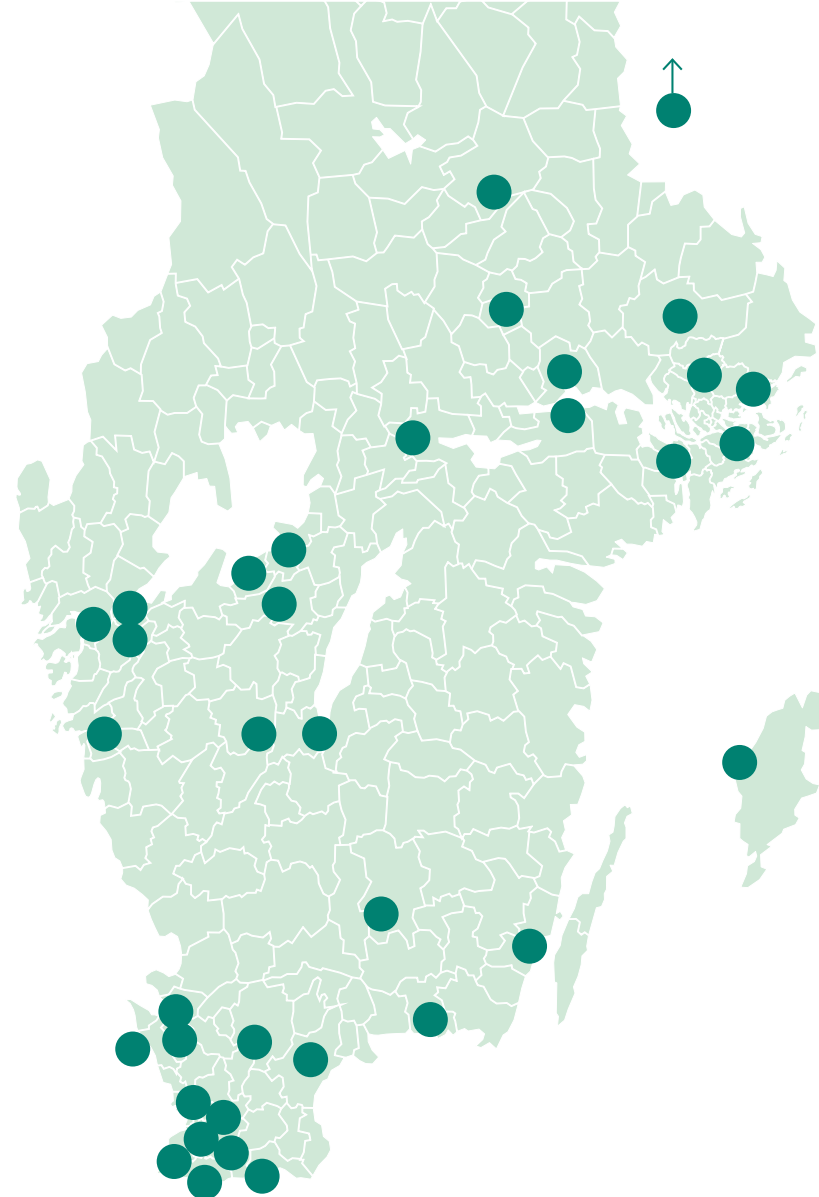
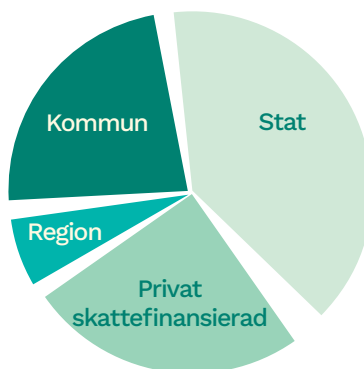
93 %

skattefinansierad verksamhet

Våra fastighetskategorier



Våra hyresgästkategorier



Vision

Vassaste värden för välfärden

16 mdkr

fastighetsvärde

1 107 mkr

intäkter R12

599 tkvm

uthyrningsbar area

109 st

fastigheter

4,6 år

snitt kontraktslängd

VD har ordet

Efter en längre tids lågkonjunktur förväntas vändningen komma under 2026. Redan nu ser vi en ökad aktivitet och framtidstro i marknaden, drivet av räntesänkningar och finanspolitiska stimulanser. Marknaden för samhällsfastigheter fortsätter alltså vara god med en stor tillväxt inom bl a rättsväsende.

Fortsatt tillväxt i förvaltningsresultatet

Vi fortsätter att leverera fina resultat i verksamheten vilket visar på styrkan och kvaliteten i vårt fastighetsbestånd. Nyckeltal har stärkts under kvartalet och som exempel vill jag lyfta förvaltningsresultatet som uppgår till 391 mkr, en ökning med 4 % jämfört med föregående år. Det är resultatet av ett framgångsrikt uthyrningsarbete i kombination med god kostnadskontroll.

Under kvartalet har vi tecknat ett flertal avtal med kunder inom både vård och omsorg samt rättsväsende vilket har bidragit till fortsatt positiv nettouthyrning. Ett avtal som är extra roligt att lyfta fram ur ett socialt hållbarhetsperspektiv är det med Örebro kommun. Där ska vi tillsammans skapa en demensträdgård vid ett äldreboende med syfte att stimulera sinnen och främja fysisk aktivitet för de boende.

Den 1 september tillträdde vi polishuset i Kävlinge omfattande ca 4 000 kvm. Förvärvet stärker närvaron i Skåne och vår position inom fastighetskategorin rättsväsende. Polismyndigheten är vår största hyresgäst och vi ser fram mot att fortsätta det goda samarbetet.

Projektutveckling i befintligt bestånd

Utveckling och förädling av det befintliga beståndet är en viktig del i verksamheten. Under kvartalet har vi byggstartat ett antal projekt, bl a en ny vårdcentral till Region Skåne samt en gymnasieskola till Academia i Jönköping, vilken planeras vara färdigställd till skolstarten 2026. Om- och tillbyggnationen för Polismyndigheten i Fagersta är i full produktion, likaså byggnationen till Region Skåne i Malmö där vi bygger för barn- och ungdomspsykiatri.



Värdeskapande hållbarhetsarbete

En viktig del i vårt långsiktiga mål är att maximera bidraget till samhällets hållbara utveckling och det är ett arbete som genomsyrar alla delar i verksamheten. Några av frågorna vi haft extra fokus på under innevarande kvartal är minskning av energianvändningen, omställningsanalys av fysiska klimatrisker och uppdatering av energiklasser genom tidigareläggning av energideklarationer. Vidare har vi fortbildat alla medarbetare i IT-säkerhet som är en del i att minska risken för dataintrång. Vi har påbörjat en utökad tillsyn av samtliga skyddsrum och vi fortsätter genomföra samverksansatser för att förstärka trygghet och sociala delar runt våra fastigheter.

En affärsmodell som står sig över tid

Med ett positivt resultat, finansiell balans och hög uthyrningsaktivitet går vi in i årets sista kvartal. Stenvalvet står starkt, med en affärsmodell som kombinerar långsiktighet, lönsamhet och samhällsnytta. En affärsmodell som har visat sig klara föränderliga tider och som genom ständiga förbättringar gör att vi står väl rustade att möta framtiden.

Maria Lidström, VD

Utveckling av resultat- och balansräkning

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

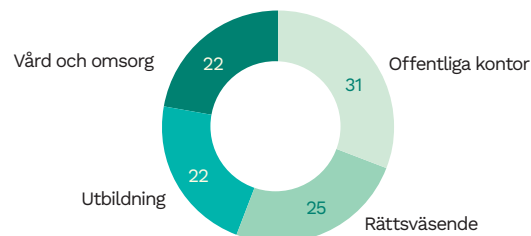
Intäkter

De totala intäkterna uppgick till 831 mkr (800), en ökning med 31 mkr, motsvarande 4 %. Stenvalvets hyresintäkter uppgick till 803 mkr (769), en ökning med 34 mkr motsvarande 4 %. Ökningen är främst hänförlig till inflyttningar i färdigställda projekt under fjärde kvartalet 2024. Samtidigt har också KPI-indexering bidragit positivt till periodens ökade intäkter. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 21 mkr, motsvarande 3 %.

Hyresvärdet rullande 12 månader uppgick till 1 165 mkr (1 138). Den ekonomiska vakansen bestående av vakans och hyresrabatter uppgick till 58 mkr (71). Minskningen är främst hänförlig till inflyttningar i färdigställda projekt under fjärde kvartalet 2024. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid periodens utgång uppgick till 95 % (94).

Stenvalvets genomsnittliga kontraktslängd uppgick till 4,6 år (4,9) vid periodens utgång.

Hyresintäkt per fastighetskategori*, %



* Beräknat på kontraktsnivå.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 203 mkr (203). I jämförbart bestånd minskade dessa kostnader med 3 mkr, motsvarande 1 %.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 628 mkr (597), en ökning med 31 mkr, motsvarande 5 %. Ökningen är främst hänförlig till inflyttningar i färdigställda projekt och KPI-indexering. Överskottsgraden uppgick till 76 % (75). I jämförbart

bestånd ökade driftnettot med 4 % till 616 mkr (592). Överskottsgraden i jämförbart bestånd uppgick till 76 % (75).

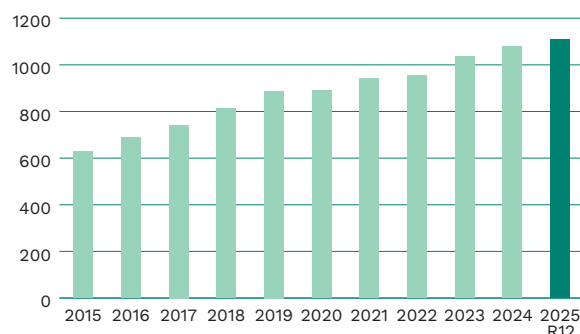
5,2 %
direktavkastning

Fastighetsportföljens direktavkastning uppgick till 5,2 % (5,1), till följd av att driftnettot procentuellt har ökat i högre takt än fastighetsvärdena.

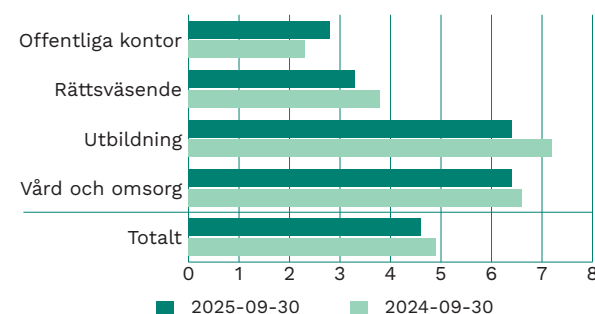
Driftnetto i jämförbart bestånd

Mkr	jan- sep 2025	jan-sep 2024	Förändring, %
Hyresintäkter	782	757	3
Övriga intäkter	27	31	-13
Driftkostnader	-92	-92	0
Underhållskostnader	-30	-30	0
Fastighetsadministration	-35	-33	-5
Övriga kostnader	-36	-41	12
Driftnetto	616	592	4

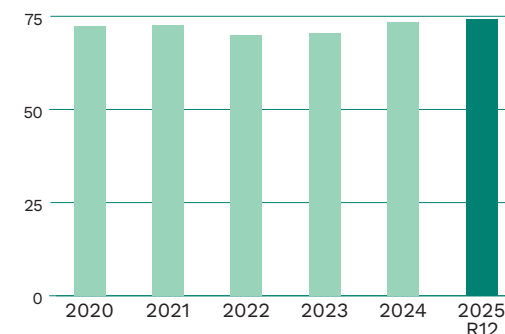
Intäkter, mkr



Genomsnittlig kontraktslängd per fastighetskategori, år



Överskottsgrad, %





Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 27 mkr (38). Minskningen förklaras främst av lägre konsultkostnader, personaleffektiviseringar, omförhandlingar av centrala avtal samt återföring av reserver. I centrala administrationskostnader ingår avskrivningar på inventarier och finansiell leasing till ett belopp om 4,0 mkr (3,5).

Finansiella poster

Finansiella intäkter och kostnader redovisades till ett netto om -210 mkr (-182), en kostnadsökning om 28 mkr. Nettot bestod av ränteintäkter om 6 mkr (13), och finansiella kostnader om -216 mkr (-195), varav räntekostnader på externa lån uppgick till -208 mkr (-189) under perioden. I den sistnämnda posten ingår nettoredovisade ränteintäkter från räntederivat om 53 mkr (170). Nettoökningen om 28 mkr, i jämförelse med motsvarande period föregående år, förklaras främst av förfall av ränteswappar. Aktiverade räntekostnader i pågående projekt uppgick till 1,3 mkr (4,2) och minskade därmed finansiella kostnader med motsvarande belopp.

Räntekostnader hänförligt till leasingavtal ingår i finansiella kostnader och uppgick under perioden till 2,0 mkr (1,7).

Den räntebärande skulden till externa långivare uppgick vid periodens utgång till 8 234 mkr (8 910). I jämförelse med årsskiftet har den externa lånevolymen minskat med 79 mkr.

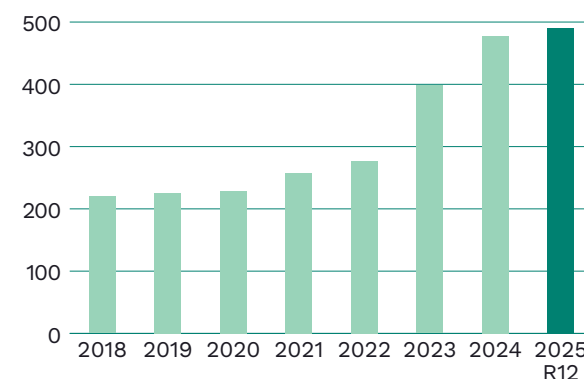
Räntebindningen uppgick till 2,3 år (2,4). Under första halvåret har en ränteswap förfallit till ett nominellt värde om 500 mkr och en ny ränteswap till ett nominellt värde om 500 mkr har ingåtts.

Genomsnittsräntan uppgick till 3,2 % (3,4) inkl effekter av räntederivat och kreditfaciliteter. Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 2,8 ggr (3,0). Mer information om Stenvalvets finansiering framgår av sidorna 9-10.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 391 mkr (377), en ökning med 14 mkr motsvarande 4 %. Ökningen är främst hänförlig till ett förbättrat driftnetto samt lägre centrala administrationskostnader vilket överstiger de ökade finansiella kostnaderna.

Förvaltningsresultat, mkr



Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens totala värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 29 mkr (-359), vilket motsvarar en värdeförändring, i relation till periodens ingående fastighetsvärde om 0,2 % (-2,3). Periodens värdeförändring bestod till fullo av realiserade värdeförändringar, som framförallt drivits av driftnettoförändringar samt genomfört förvärv.

Förändringen av fastighetsvärdet rullande 12 månader förklaras av realiserade värdeförändringar om 119 mkr, investeringar om 281 mkr, aktiverad ränta i pågående projekt om 2 mkr samt ett förvärv om 86 mkr. De realiserade värdeförändringarna har drivits dels av marknadens förändrade avkastningskrav om -158 mkr och dels av driftnettoförändringar om 277 mkr.

Fastighetsvärdering

Stenvalvet redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Marknadsvärdet för respektive fastighet fastställs av Stenvalvet med hjälp av oberoende extern auktoriserad fastighetsvärderare. Vid hel- och halvårsskiftet externvärderas samtliga fastigheter genom Novier. Övriga två kvartal sker interna värderingar, med marknadsdata från Novier i kombination med ett urval av fastigheterna externvärderas. Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 16 250 mkr (15 762).

Det vägda direktavkastningskravet (exit yield) som tillämpats i värderingen av Stenvalvets fastighetsportfölj uppgick till 5,32 % (5,26). Det är en ökning med 6 punkter jämfört med motsvarande period föregående år. I jämförelse med årsskiftet har direktavkastningskravet minskat med 1 punkt. Direktavkastningen på driftnetto rullande 12 månader uppgick till 5,2 % (5,1).

Fastighetsvärde 30 september 2025

	Mkr	Exit yield %
Utgående balans 30 sep 2024	15 762	5,26
Investeringar	76	
Aktiverad ränta	1	
Orealiserad värdeförändring	90	
Utgående balans 31 dec 2024	15 929	5,33
Förvärv	86	
Investeringar	205	
Aktiverad ränta	1	
Orealiserad värdeförändring	29	
Utgående balans 30 sep 2025	16 250	5,32



Investerings

Bolagets investeringar avser i huvudsak lokalanpassningar och underhåll av befintliga fastigheter. Investeringarna sker oftast i samband med nyuthyrning eller omförhandling av avtal för att anpassa lokaler till kundens specifika önskemål. Stenvalvet kan på så vis öka sina hyresintäkter och värdet på fastigheterna. Under perioden har bolaget investerat 205 mkr (182) exkl aktiverad ränta i pågående projekt om 1,3 mkr (4,2).

Värdeförändring räntederivat

Värdeförändring på räntederivat uppgick till -83 mkr (-182). Stenvalvet använder ränteswappar som finansiellt derivatinstrument. I jämförelse med motsvarande period föregående år har ränteläget förändrats och därmed har värdet på räntederivaten påverkats, samtidigt som värdet minskar i takt med löptiden.

Skatt

Periodens redovisade skatt uppgick till -100 mkr (20) varav aktuell skatt utgjorde -77 mkr (-41) och uppskjuten skatt utgjorde -23 mkr (61). 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 1 271 mkr (1 184).

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 237 mkr (-144). Den positiva resultatutvecklingen har främst drivits av en stabilisering av marknadens avkastningskrav.

Kassaflöde

Stenvalvets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 331 mkr (304). Poster som inte ingår i kassaflödet är framförallt värdeförändring i räntederivat och förvaltningsfastigheter. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 310 mkr (260). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -292 mkr (-182).

Upplåning och amortering påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med -83 mkr (-276). Under perioden har det totala kassaflödet uppgått till -65 mkr (-198). Vid periodens utgång uppgick likvida medel till 419 mkr (1 016).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att äga och förvalta aktier i dotterbolag samt tillhandahålla förvaltning till koncernens dotterbolag. Periodens nettoomsättning uppgick till 44 mkr (35) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 178 mkr (132). Balansomslutningen uppgick till 11 465 mkr (11 859) vid periodens utgång.

Stenvalvets fastighetskategorier

Mkr	Resultatposter per fastighetskategori				Tillgångsposter per fastighetskategori		Kontrakterad	Ekonomisk uthyr-
	Intäkter		Driftnetto		Fastighetsvärde		årshyra	ningsgrad, %
	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jan-sep 2025	jan-sep 2024	sep 2025	sep 2024	sep 2025	sep 2025
Offentliga kontor	257	234	181	165	4 318	3 898	330	91
Rättsväsende	156	151	119	110	2 746	2 641	207	99
Utbildning	223	222	177	173	4 708	4 742	291	96
Vård och omsorg	195	193	151	149	4 478	4 482	257	97
Totalt	831	800	628	597	16 250	15 762	1 086	95

Stenvalvet har fyra fastighetskategorier fördelade utifrån respektive ändamål, vilket framgår av ovan tabell. Den kommersiella och tekniska förvaltningen är organiserad utifrån ett kundperspektiv. Organisationsstrukturen styr den interna resultatrapporteringen, s k segmentredovisning, där VD främst använder driftnettot per segment för resultatanalys. Segmentredovisning framgår på sidan 19.

Fastighetsbestånd

Stenvalvets 109 fastigheter finns i ett 40-tal kommuner med fokus på regionstäder i Sverige. Bolaget strävar efter en balanserad riskspridning vad gäller geografi, hyresgäster och hyresintäkternas förfallostruktur i olika fastighetskategorier. Den uthyrningsbara arean uppgår till ca 599 tkvm.

Fastighetsbeståndet hyrs till ca 93 % ut till offentliga hyresgäster eller privata aktörer som bedriver skattefinansierad verksamhet inom offentliga kontor, rättssväsande, utbildning samt vård och omsorg. Stenvalvets hyresgäster är i huvudsak hyresgäster med hög betalningsförmåga vilket ger en låg risk för framtida hyresförluster. De offentliga hyresgästerna utgör 68 % av de totala hyresintäkterna, övrig skattefinansierad verksamhet i privat regi utgör 25 %. Stenvalvet strävar efter att teckna långa hyresavtal och den genomsnittliga kontraktslängden uppgick vid periodens utgång till 4,6 år (4,9). Den uthyrningsbara arean på beståndet uppgår

93 %

skattefinansierad
verksamhet

till ca 599 tkvm (593) där ökningen främst är hänförlig till förvärvet av fastigheten Exporten 42 i Kävlinge.

Koncernens fastighetsbestånd fördelas i kategorier utifrån respektive fastighetsändamål: offentliga kontor, rättssväsande, utbildning samt vård och omsorg. Se tabell med fastighetskategorier på sidan 7.

Stenvalvets segmentredovisning upprättas utifrån geografiska marknadsområden, se sidan 19.

Hyresgäster

Stenvalvets hyresavtal är till största delen KPI-indexerade för att säkerställa att bolagets driftnetto över tid skyddas från 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 det framåtriktade hyresvärdet för rullande 12 månader till 1 142 mkr och den kontrakterade årshyran uppgick till 1 086 mkr motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad på 95 %.

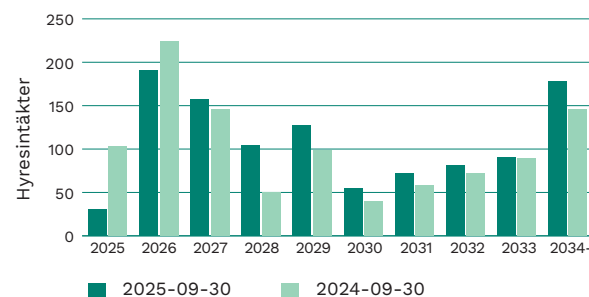
Stenvalvets tio största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresgäst-kategori	Årshyra mkr*	Hyresvärde %	Avtalst**
Polismyndigheten	Stat	130	11	20
Int. Engelska Skolan i Sverige AB	Privat	76	7	12
Örebro kommun	Kommun	69	6	23
Sveriges Domstolar	Stat	55	5	10
Skatteverket	Stat	52	5	13
Attendo Sverige AB	Privat	49	4	6
Kriminalvården	Stat	47	4	24
Region Skåne	Region	39	3	19
Umeå kommun	Kommun	32	3	4
Försäkringskassan	Stat	28	2	6
Summa		577	51	137

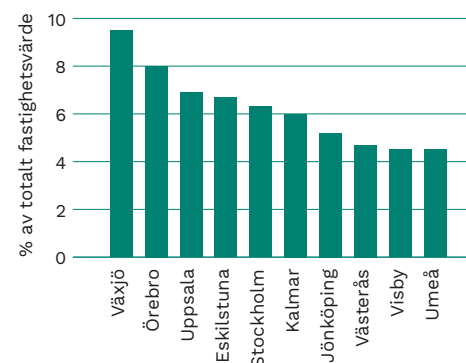
* Kontrakterad årshyra, mkr inkl tillägg.

** Exkl garage- och parkeringsavtal.

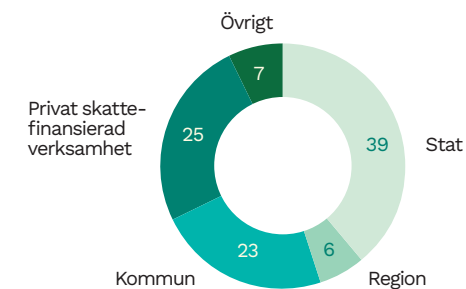
Hyresavtalens förfallostruktur, mkr



Innehav fördelat per kommun, 10 största



Hyresvärde per hyresgästkategori*, %



* Beräknat på kontraktsnivå.

Finansiering

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

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick koncernens externa lånevolym till 8 234 mkr (8 910). Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång uppgick till 7 815 mkr (7 894), vilket motsvarar en belåningsgrad om 48,1 % (50,1). Under perioden har ett flertal banklån omförhandlats i syfte att förbättra villkoren och förlänga kapitalbindningen. I juni emitterades en grön obligation om 500 mkr, samtidigt som obligationslån om 570 mkr förföll. I jämförelse med motsvarande period förra året har den externa lånevolymen minskat med 79 mkr. Stenvalvets totala certifikatvolym, 150 mkr, har omsatts under årets tredje kvartal. Koncernen har säkerställda outnyttjade back-up faciliteter om 1 450 mkr (1 450). De revolverande kreditfaciliteterna har en löptid längre än 12 månader. Tillgänglig likviditet inkl

kreditfaciliteter överstiger samtliga låne- och obligationsförfall för kommande 12 månader.

Räntebindning och räntederivat

För att anpassa bolagets ränterisk används ränteswappar. Vid periodens utgång har Stenvalvet ränteswappar om 5 366 mkr (5 866). Alla ränteswappar avser byte av rörlig ränta till fast ränta. Vid periodens utgång uppgick ränteswapparnas marknadsvärde till 162 mkr (193) inkl upplupen ränteintäkt. Ränteswapparnas räntekuponger redovisas som räntekostnader och förändringar i verkligt värde redovisas som värdeförändringar.

Den externa lånevolymen löper vid utgången av perioden till en genomsnittlig ränta om 3,2 % (3,4) inkl effekter av räntederivat.

Återstående räntebindning inräknat effekt av ränteswappavtal är i genomsnitt 2,3 år (2,4) och

återstående kapitalbindning uppgår till 2,5 år (2,5). Andel säkerställd skuld i förhållande till fastighetsvärdet uppgår till 32,3 % (33,4). Vid periodens utgång var 65,2 % (69,7) av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar.

Mål, riskbegränsningar och utdelningspolicy

Finansiella mål gäller enligt följande:

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

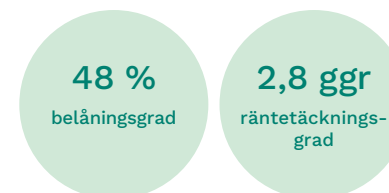
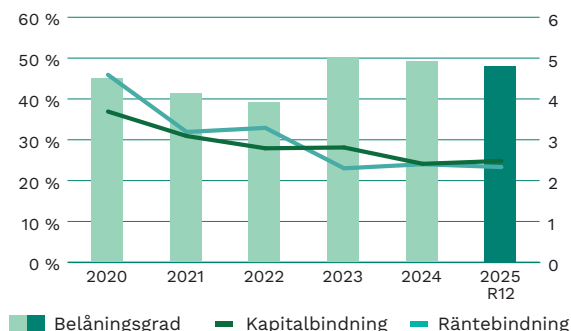
Stenvalvets riskbegränsningar gäller enligt följande:

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

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

Finansieringskällor, mkr	30 sep 2025	30 sep 2024
Säkerställd skuld till kreditinstitut	5 256	5 272
Företagscertifikat	150	100
Obligationer	2 828	3 538
Summa	8 234	8 910
Varav obligationsförfall 0-1 år	768	1 210

Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och år



Athena 19, Örebro



Stenvalvets rating

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

Långsiktig rating

BBB

Framtidsutsikter

Stabila

Kortsiktig rating

N3

Hållbarhetsrelaterad finansiering

Stenvalvets långsiktiga ambition är att ha 100 % hållbarhetsrelaterad finansiering. Av Stenvalvets totala lånevolym uppgick hållbarhetsrelaterad finansiering till 23 % vid utgången av perioden, bestående av grön finansiering. Det omfattar obligationer kopplade till ett grönt finansieringsramverk, som uppdaterats under årets andra kvartal. Ramverket har genomgått en oberoende extern utvärdering och tilldelats det övergripande betyget Medium Green av CICERO Shades of Green. Hållbarhetsrelaterad finansiering avser också lån som klassificerats som grönt enligt respektive långivares kriterier. Under första halvåret har Stenvalvet emitterat en grön obligation om 500 mkr. Vid utgången av perioden uppgick grön finansiering till 1 908 mkr (908) varav 1 268 mkr (268) avsåg gröna obligationer och 640 mkr (640) avsåg gröna lån.

Räntederivat, 30 sep 2025

	Rörlig ränta, %	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2025	0,0	0,0	0	0
2026	2,1	0,4	1 416	19
2027	2,1	0,1	500	20
2028	2,1	0,2	500	29
2029	2,1	1,9	1 500	23
2030	0,0	0,0	0	0
2031	2,1	1,7	950	36
2032	2,1	1,4	500	35
2033	0,0	0,0	0	0
Totalt			5 366	162

Ränteförfallostruktur, 30 sep 2025*

Period, år	Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1	3 517	5,6	43
1-2	1 266	0,5	15
2-3	500	0,2	6
3-4	1 000	2,4	12
4-5	500	0,9	6
5-6	500	2,4	6
> 6	950	1,2	12
Summa	8 234	3,1	100

Kreditförfallostruktur, 30 sep 2025**

Period, år	Certifikat, mkr	Banklån, mkr	Obligationer, mkr	Totalt, mkr	Andel, %
< 1	150	482	768	1 400	17
1-2	0	1 012	510	1 522	18
2-3	0	2 037	550	2 587	31
3-4	0	1 285	500	1 785	22
4-5	0	440	500	940	11
5-6	0	0	0	0	0
> 6	0	0	0	0	0
Summa	150	5 256	2 828	8 234	100

* Exkl kreditfacilitet. Genomsnittlig ränta vid periodens utgång inkl derivat. I snitträntan för period 0-1 år inkluderas kreditmarginal för alla krediter upptagna med rörlig ränta varför snitträntan ej reflekterar aktuell kreditränta vid upplåning. ** Exkl amorteringar, kreditfacilitet och derivat.

Vårt bidrag till hållbar utveckling

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

Miljö och klimat

Stenvalvets ambition är att minimera miljöpåverkan. Under perioden var energianvändningen per kvadratmeter i jämförbart bestånd ca 5 % lägre än motsvarande period förra året och 24 % lägre än motsvarande period basåret 2018. De tidigare lagda energideklarationerna av energieffektiviserade byggnader har medfört uppdaterade energiklasser och bättre förutsättningar för grön finansiering. Den tredje av årets fem planerade miljöcertifieringar enligt Miljöbyggnad iDrift har slutförts. Antalet gröna hyresbilagor ökar och omställningsanalysen baserad på den genomförda inventeringen av fysiska klimatrisker har fortsatt.

Medarbetare och samhälle

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

Medarbetare arbetar löpande med sina individuella mål och utvecklingsplaner. I snitt har medarbetare avsatt ca en arbetsdag på kompetenshöjande aktiviteter och samtliga medarbetare har erbjudits någon form av fortbildning.

Under perioden har ledningssystemet bl a kompletterats med en handbok för kvalitet, miljö och arbetsmiljö, nya rutiner och uppdatering av processer. Totalt har 44 fastighetsnära samverkansinsatser genomförts, bl a i form av sociala aktiviteter samt trygghetsskapande åtgärder riktade till hyresgäster och det omgivande lokalsamhället. En utökad tillsyn av våra 57 skyddsrum har påbörjats.

Respekt för de mänskliga rättigheterna

Stenvalvet respekterar de mänskliga rättigheterna. Stenvalvets uppförandekod för leverantörer har fokus på goda arbetsförhållanden, miljöanpassade produktval och affärsetik. Andelen prioriterade leverantörer som bekräftat vår uppförandekod för leverantörer uppgår fortsatt till 76 %.

Motverka korruption

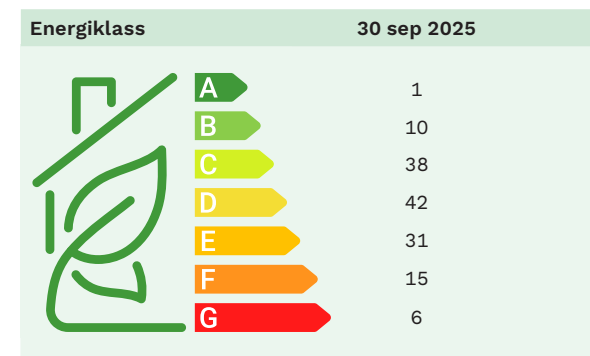
Stenvalvet har nolltolerans mot korruption. Under perioden har fortbildning av alla medarbetare kring IT-säkerhet fortgått som en del i arbetet med att minska risken för korruption.

Hållbarhetsrelaterad finansiering

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



Byggnader energiklass A-G, antal



Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Stenvalvet arbetar kontinuerligt med att identifiera och hantera risker. Det främsta verktyget för riskhanteringsarbetet är de strategier som bolaget arbetar efter och som konkretiseras i processer integrerade i vårt arbete. Även värdegrundsarbetet samt att säkerställa en hög kompetens i organisationen är viktiga delar i att hantera risker. Här följer en kortfattad beskrivning av Stenvalvets möjligheter och risker. För mer information se års- och hållbarhetsredovisningen 2024.

Fastighetskostnader

Stenvalvets fastighetskostnader utgörs främst av kostnader för värme, el, fastighetsskötsel, underhåll och fastighetsskatt. Ökade eller oförutsedda kostnader, om dessa inte kan kompenseras genom ökade hyresintäkter, kan ha en negativ effekt på kassaflödet. Arbete pågår för att minska fastighetskostnaderna genom en effektiv och kompetent organisation, strukturerad inköpsprocess och upphandlingar. Bolaget arbetar löpande med att minska energianvändningen genom bl a energiprojekt och driftoptimering. Stenvalvet prissäkrar huvuddelen av den el som köps in. Kostnader för verksamhetsel debiteras i merparten av fallen hyresgästerna. Oförutsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt och förebyggs genom ett proaktivt och långsiktigt underhållsarbete.

Hyresgästrisk

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

är KPI-indexerade. Vidare finns en politisk risk huruvida våra offentliga hyresgäster ska äga eller hyra sina verksamhetslokaler. Utöver det finns en risk för nya regelverk gällande vinster i välfärden som kan påverka Stenvalvets privata hyresgäster.

Finansiella risker

Stenvalvets verksamhet finansieras, förutom av egna medel, även av upplåning via banklån, obligationer och certifikat. Detta innebär en exponering för finansieringsrisk. Stenvalvet har en god spridning av låneförfallen med en genomsnittlig kapitalbindning vid periodens utgång om 2,5 år (2,5). Vid utgången av perioden uppgick Stenvalvets belåningsgrad till 48,1 % (50,1).

Räntekostnader är Stenvalvets enskilt största kostnadspost. För att hantera denna ränterisk arbetar Stenvalvet med fast ränta eller räntederivat med olika löptider. Stenvalvets genomsnittliga räntebindningstid styrs av finanspolicyn. Per 30 september 2025 uppgick Stenvalvets räntebindning till 2,3 år (2,4). Ränteförfall inom ett år uppgick till 42,7 %. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,8 ggr (3,0) vid periodens utgång. Andelen säkerställd skuld i förhållande till fastighetsvärdet uppgick till 32,3 % (33,4).

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 419 mkr (1 016), samt därtill säkerställda outnyttjade back-up faciliteter om 1 450 mkr (1 450).

Fastighetsvärderisk

Förändringar i fastighetsvärdet påverkar resultat och belåningsgrad. Värdeförändringar uppstår till följd av makroekonomiska förändringar samt marknads- eller fastighetsspecifika orsaker. Värdet på fastigheterna

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

Omvärld

Den finansiella oro som branschen upplevt har minskat den senaste tiden, med följd av stabiliserade avkastningskrav och lägre inflation. Den geopolitiska omvärlden är dock fortfarande orolig. Stenvalvet fortsätter, som en del av sin verksamhet, att göra analyser av omvärldsrisker och dess effekt i verksamheten och vidtar vid behov åtgärder för riskminimering.

Moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer

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





Resultaträkning koncernen

Mkr	jul-sep 2025	jul-sep 2024	jan-sep 2025	jan-sep 2024	okt 2024- sep 2025	jan-dec 2024
Hysesintäkter	267	257	803	769	1 064	1 030
Serviceintäkter	6	6	23	23	29	29
Övriga intäkter	0	3	5	8	14	18
Summa intäkter	273	266	831	800	1 107	1 077
Driftkostnader	-30	-31	-113	-112	-162	-161
Underhållskostnader	-11	-12	-34	-33	-54	-53
Fastighetsskatt	-7	-5	-16	-17	-19	-20
Fastighetsadministration	-14	-14	-40	-41	-51	-52
Summa fastighetskostnader	-62	-62	-203	-203	-286	-286
Driftnetto	211	204	628	597	821	791
Centrala administrationskostnader	-8	-10	-27	-38	-45	-57
Finansiella intäkter	2	3	6	13	9	16
Finansiella kostnader	-68	-75	-216	-195	-294	-273
Förvaltningsresultat	137	122	391	377	491	477
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	12	-18	29	-359	119	-269
Värdeförändring räntederivat	16	-121	-83	-182	-22	-121
Resultat före skatt	165	-17	337	-164	588	87
Aktuell skatt	-39	-15	-77	-41	-73	-38
Uppskjuten skatt	-14	13	-23	61	-87	-2
Periodens resultat	112	-19	237	-144	428	47
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	112	-19	237	-144	428	47

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



Balansräkning koncernen

Mkr	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16 250	15 762	15 929
Nyttjanderättstillgångar	111	108	115
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Räntederivat	172	193	254
Långfristiga fordringar	16	17	16
Summa anläggningstillgångar	16 550	16 081	16 315
Omsättningstillgångar			
Varulager	-	0	0
Kundfordringar	8	1	9
Övriga fordringar	49	37	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36	54	20
Likvida medel	419	1 016	484
Summa omsättningstillgångar	512	1 108	553
SUMMA TILLGÅNGAR	17 062	17 189	16 868

Mkr	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	8	8	8
Övrigt tillskjutet kapital	631	631	631
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	6 376	5 948	6 140
Summa eget kapital	7 015	6 587	6 779
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	6 813	7 140	7 107
Leasingskulder	106	102	111
Uppskjutna skatteskulder	1 271	1 184	1 248
Räntederivat	10	-	6
Summa långfristiga skulder	8 200	8 426	8 472
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 421	1 770	1 206
Leasingskulder	5	4	4
Leverantörsskulder	72	49	61
Skatteskulder	16	14	2
Övriga skulder	31	34	33
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	302	305	312
Summa kortfristiga skulder	1 847	2 176	1 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 062	17 189	16 868



Förändringar i eget kapital koncernen

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01	8	631	6 140	6 779
Periodens resultat			237	237
Utgående eget kapital 2025-09-30	8	631	6 376	7 015
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 2024-01-01	8	631	6 093	6 732
Periodens resultat			47	47
Utgående eget kapital 2024-12-31	8	631	6 140	6 779

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



Kassaflöde koncernen

Mkr	jul-sep 2025	jul-sep 2024	jan-sep 2025	jan-sep 2024	okt 2024- sep 2025	jan-dec 2024
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	165	-18	337	-164	588	87
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-28	139	56	541	-95	390
Betald inkomstskatt	-23	-25	-62	-72	-71	-81
Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	114	96	331	304	422	396
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1	15	-20	-7	11	23
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	16	-29	-1	-37	18	-18
Kassaflöde från den löpande verksamheten	129	82	310	260	451	401
Investeringsverksamheten						
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-	0	-	0	0
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	1	-	0	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-86	-70	-206	-182	-282	-258
Indirekta fastighetsförvärv	-86	0	-86	0	-86	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-172	-69	-292	-182	-368	-258
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	-	550	510	500	560	550
Amortering av lån	-7	-6	-590	-772	-1 237	-1 419
Amortering av leasingsskuld	-1	-3	-3	-4	-3	-4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8	541	-83	-276	-680	-873
Periodens kassaflöde	-51	554	-65	-198	-597	-730
Likvida medel vid periodens början	470	462	484	1 214	1 016	1 214
Likvida medel vid periodens slut	419	1 016	419	1 016	419	484
Erhållna räntor	0	0	0	0	15	15
Erlagda räntor	-66	-69	-208	-181	-286	-259

Resultaträkning moderbolaget

Mkr	jul-sep 2025	jul-sep 2024	jan-sep 2025	jan-sep 2024	okt 2024- sep 2025	jan-dec 2024
Nettoomsättning	14	12	44	35	56	47
Centrala administrationskostnader	-22	-24	-72	-79	-105	-111
Rörelseresultat	-8	-12	-28	-44	-49	-64
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	8	8
Finansiella intäkter	136	132	386	394	521	525
Finansiella kostnader	-53	-90	-180	-218	-236	-271
Resultat efter finansiella poster	75	30	178	132	244	198
Bokslutsdispositioner						
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	50	50
Resultat före skatt	75	30	178	132	294	248
Aktuell skatt	0	0	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	-1	3	-1	3	25	29
Periodens resultat	74	33	177	135	319	277

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





Balansräkning moderbolaget

Mkr	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2 995	2 777	2 927
Räntederivat	4	6	16
Fordringar hos koncernföretag	7 581	7 564	7 564
Uppskjuten skattefordran	2	1	3
Långfristiga fordringar	0	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar	10 582	10 348	10 510
Summa anläggningstillgångar	10 583	10 349	10 511
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	429	439	446
Övriga fordringar	6	10	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	45	25
Summa kortfristiga fordringar	463	494	474
Likvida medel	419	1 016	484
Summa omsättningstillgångar	882	1 510	958
SUMMA TILLGÅNGAR	11 465	11 859	11 469

Mkr	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	8	8	8
Fritt eget kapital			
Överkursfond	175	175	175
Balanserat resultat	2 108	1 831	1 831
Periodens resultat	177	135	277
Summa eget kapital	2 468	2 149	2 291
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	41	41	41
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	-	23	-
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	5 034	5 361	5 361
Räntederivat	10	-	6
Summa långfristiga skulder	5 044	5 361	5 367
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 416	1 770	1 175
Leverantörsskulder	8	8	5
Skulder till koncernföretag	2 462	2 457	2 555
Aktuella skatteskulder	0	0	-
Övriga skulder	7	7	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	42	28
Summa kortfristiga skulder	3 912	4 284	3 769
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 465	11 859	11 469

Övrig information

Medarbetare

Medelantalet anställda i Stenvalvet uppgick vid periodens utgång till 44 (45), varav 25 (25) kvinnor. Samtliga medarbetare är anställda i moderbolaget.

Transaktioner med närstående

Stenvalvets transaktioner med närstående omfattar ränta till aktieägare på utestående lån och aktieägartillskott. Det har historiskt funnits ett ägarlån som slutreglerades i sin helhet 2023. För ytterligare information se Stenvalvets års- och hållbarhetsredovisning 2024.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 delårsrapportering samt tillämpliga upplysningskrav i årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Accounting Standards utgivna av International Accounting Standards Board (IASB). Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, delårsrapport. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten.

Från 1 januari 2025 upprättas segmentsredovisning baserat på Stenvalvets styrning och internrapportering. I övrigt tillämpas de redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som beskrivs i års- och hållbarhetsredovisningen för 2024.

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

Värdering av fastigheter

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

Värdering av finansiella instrument

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

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

Realiserad värdeförändring av räntederivat

Stenvalvet använder ränteswappar för att hantera bolagets ränterisk. Värdering sker månadsvis till verkligt värde. Vid ränteswappens förfallotidpunkt där en sk upfront fee har erlagts vid införskaffandet av ränteswappen kan en realiserad värdeförändring uppstå och utgörs då av verkligt värde vid förfall med avdrag för ränteswappens värde vid senaste värderingstidpunkt, i båda fallen exkl upplupen ränta.

Segmentredovisning

Den kommersiella och tekniska förvaltningen är organiserade utifrån ett kundperspektiv, vilket styr den interna rapporteringen. Identifiering av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen. VD använder främst driftnetto per segment för resultatanalys. Administrativa centrala kostnader, finansiella intäkter och kostnader samt inkomstskatt hanteras på koncernnivå. Koncernen styrs och rapporteras enligt följande sex segment: Syd, Nordost, Mitt, Mälardalen, Rättsväsende och Sydost. Segmenten återspeglas i fastighetsförvaltningens organisation, internt benämnda som marknadsområden.

Segmentsredovisning per marknadsområde (mkr)	Syd	Nordost	Mitt	Mälar-dalen	Rätts-väsende	Sydost	Totalt
jan-sep 2025							
Intäkter	84	201	122	89	154	181	831
Fastighetskostnader	-25	-43	-32	-27	-36	-40	-203
Driftnetto	59	158	90	62	118	141	628
jan-sep 2024							
Intäkter	85	198	120	75	153	169	800
Fastighetskostnader	-24	-43	-32	-24	-40	-40	-203
Driftnetto	61	155	88	51	113	129	597
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter	1 551	4 747	2 178	1 424	2 543	3 320	15 762

Definitioner

Andel säkerställd skuld, %

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

Antal kvm

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

Belåningsgrad, %

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

Central administration

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

Direktavkastning, %

Driftnetto (rullande 12 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 area.

Fastigheter, antal

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

Finansnetto

Finansnetto enligt resultaträkningen består av finansiella intäkter och finansiella kostnader.

Förvaltningsfastigheter, mkr

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

Förvaltningsresultat

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

Genomsnittlig kontraktslängd, år

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

Genomsnittlig ränta, %

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

Genomsnittligt eget kapital, mkr

Medelvärde av ingående eget kapital och utgående eget kapital.

Hyresvärde, mkr

Kontrakterade hyresintäkter rullande 12 månader med tillägg för vakanser och rabatter.

Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som förvärfvas, sålts eller varit klassificerade som projektfastighet under perioden eller jämförelseperioden ingår inte.

Kapitalbindning, år

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

Kontrakterad årshyra, mkr

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och hyresförluster.

Nettoskuld, mkr

Räntebärande skuld med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar.

Offentliga kontor

Kontor som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet. I kategori Offentliga kontor inkluderas även byggrätter och övriga fastigheter för skattefinansierad verksamhet som ej kan klassas under de övriga fastighetskategorierna.

Räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella risk.

Räntetäckningsgrad, ggr

Förvaltningsresultat (rullande 12 månader) efter återläggning av räntekostnader, övriga finansiella kostnader och avskrivning på inventarier och leasing i relation till räntekostnader (rullande 12 månader) för externa lån. Nyckeltalet används för att belysa ränterisk.

Samhällsfastigheter

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

Soliditet, %

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

Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar, %

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

Tillväxt i förvaltningsresultat, %

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

Uthyrningsbar area, tkvm

Total uthyrningsbar area i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

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





Nyckeltalsberäkningar

	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jan-dec 2024
Andel säkerställd skuld			
Räntebärande säkerställd skuld, mkr	5 256	5 272	5 265
Summa säkerställda lån, mkr	5 256	5 272	5 265
Förvaltningsfastigheter, mkr	16 250	15 762	15 929
Andel säkerställd skuld, %	32,3	33,4	33,1

	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jan-dec 2024
Belåningsgrad			
Skulder till kreditinstitut, mkr	5 256	5 272	5 265
Obligationslån, mkr	2 828	3 538	2 898
Företagscertifikat, mkr	150	100	150
Likvida medel, mkr	-419	-1 016	-484
Nettoskuld, mkr	7 815	7 894	7 829
Förvaltningsfastigheter, mkr	16 250	15 762	15 929
Belåningsgrad, %	48,1	50,1	49,1

	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jan-dec 2024
Direktavkastning			
Driftnetto enligt resultaträkning (rullande 12 månader), mkr	821	765	791
Justering 12 månaders innehav, projektfastigheter och byggrätter, mkr	-15	-3	-10
Justerat driftnetto, mkr	806	762	781
Utgående balans förvaltningsfastigheter, mkr	16 250	15 762	15 929
Justering innehav, projektfastigheter och byggrätter, mkr	-811	-695	-633
Justerat värde förvaltningsfastigheter, mkr	15 439	15 067	15 296
Direktavkastning, %	5,2	5,1	5,1

	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jan-dec 2024
Ekonomisk uthyrningsgrad			
Totala intäkter, mkr	831	800	1 077
Hysesvärde, mkr	874	852	1 144
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,1	93,9	94,1

	okt 2024- sep 2025	okt 2023- sep 2024	jan-dec 2024
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat, mkr	491	472	477
Återläggning finansiella kostnader, mkr	294	256	273
Återläggning avskrivningar, mkr	6	5	6
Förvaltningsresultat, mkr	791	733	756
Räntekostnader resultaträkning, mkr	-294	-256	-273
Övriga finansiella kostnader, mkr	11	9	8
Räntekostnader externa lån, mkr	-283	-247	-265
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,0	2,9

Soliditet	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jan-dec 2024
Eget kapital, mkr	7 015	6 587	6 778
Balansomslutning, mkr	17 062	17 189	16 868
Soliditet, %	41,1	38,3	40,2
Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jan-dec 2024
Eget kapital, mkr	7 015	6 587	6 778
Utgående eget kapital inkl värdeöverföringar, mkr	7 015	6 587	6 778
Avgår totala värdeöverföringar:			
Utgående eget kapital exkl värdeöverföringar, mkr	7 015	6 587	6 778
Utgående eget kapital exkl värdeöverföringar vid utgången av motsvarande period föregående år, mkr	6 587	6 889*	6 732*
Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar, %	6,5	-4,4	0,7

* Ett ägarlån slutreglerades i juni 2023. Jämförelsesiffra jan-sep 2023, 6 889 mkr beaktar utbetald ränta på ägarlån om 78 mkr. Jämförelsesiffra för helåret 2023, 6 732 mkr beaktar amortering av ägarlånet om 1 600 mkr samt utbetald ränta på ägarlån om 78 mkr.

Tillväxt i förvaltningsresultat	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jan-dec 2024
Förvaltningsresultat, mkr	391	377	477
Justerat förvaltningsresultat, mkr	391	377	477
Förvaltningsresultat under föregående period, mkr	377	380*	476*
Tillväxt i förvaltningsresultatet, %	3,7	-0,8	0,2

* Ett ägarlån slutreglerades i juni 2023. Jämförelsesiffra jan-sep 2023, 380 mkr, beaktar utbetald ränta på ägarlån om 78 mkr. Jämförelsesiffra för helåret 2023, 476 mkr, beaktar utbetald ränta på ägarlån om 78 mkr.

Överskottsgrad	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jan-dec 2024
Driftnetto, mkr	628	597	791
Totala intäkter, mkr	831	800	1 077
Överskottsgrad, %	75,6	74,6	73,4



Poppeln 7, Vänersborg

Övriga upplysningar

Kommande rapporteringstillfällen

- ♦ Bokslutskommuniké 2025 publiceras den 19 februari 2026
- ♦ Års- och hållbarhetsredovisning 2025 publiceras vecka 12 2026
- ♦ Årsstämma äger rum den 22 april 2026

Styrelsens intygande

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

Underskrifter/avgivande av rapporten

Stockholm den 11 november 2025

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 2025 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 11 november 2025

KPMG AB

Fredrik Westin
Auktoriserad revisor





STENVALVET

Värden för välfärden

stenvalvet.se