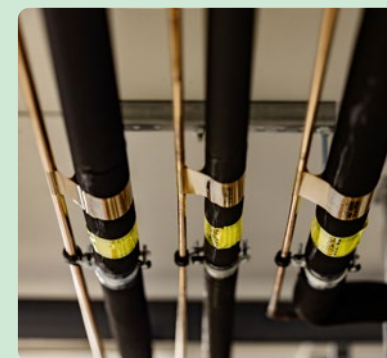




STENVALVET

Värden för välfärden



2025

Års- & hållbarhetsredovisning



Introduktion

Detta är Stenvalvet	4
Året i korthet	5
VD-ord	6
Marknad i tillväxt	8

Strategi och mål

Stenvalvet som investering	13
Strategi och affärsmodell	14
Mål och utfall	15

Verksamhet

Fastighetsportfölj	18
Fastighetskategorier	19
Hyresgäster	20
Marknadsområden	22
Projektutveckling	24
Transaktioner	26
Finansiering	27

Hållbarhet

Ansvar och styrning	30
Värdekedjan	32
Intressentdialog och väsentlighetsanalys	33
Ansvarsfullt företagande	37
Attraktiv arbetsgivare	38
Samhällsnytta i praktiken	41
Miljö och klimat	42
ÅRL-index	47
GRI-index	48
Revisors rapport	50

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport	52
Styrelse	56
Ledningsgrupp	57

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse	59
Risker och möjligheter	62
Räkenskaper	69
Noter	75
Styrelsens intygande	93
Revisionsberättelse	94
Alternativa nyckeltal	98
Nyckeltalsberäkningar	99

Övrigt

Definitioner	101
Fastighetsbestånd	104
Kontaktuppgifter	106



6 VD-ord



8 Marknad i tillväxt



13 Stenvalvet som investering



24 Projektutveckling i egen regi

Rapporteringsramverk för Fastighets AB Stenvalvet (Stenvalvet)

- Den reviderade årsredovisningen och koncernredovisningen finns på sidorna 51-93
- Revisionsberättelsen finns på sidorna 94-97
- Bolagsstyrningsrapporten, inklusive styrelse och ledningsgrupp, återfinns på sidorna 51-57
- Stenvalvets hållbarhetsredovisning 2025 har upprättats i enlighet med GRI Standarder 2021 och omfattar sidorna 4, 6-49, 52-67, 69, 79-81, 91-92, 98. För information om upplysningar kopplade till den lagstadgade och avskilda hållbarhetsrapporten enligt den äldre lydelsen som gällde före 1 juli 2024 i årsredovisningslagen (ÅRL) 6 kap 11 §, se ÅRL-index på sidan 47
- Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år

Vår affärsidé är samma som den alltid har varit
– att äga, aktivt förvalta och utveckla samhällsfastigheter
i Sverige. Den utgör grunden i hela vår verksamhet.



Detta är Stenvalvet

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

Fastighetskategorier¹⁾



■ Rättsväsende	17 %
■ Utbildning	29 %
■ Vård och omsorg	28 %
■ Offentliga kontor	26 %

1) Beräknat på fastighetsvärde

Hyresgästkategorier¹⁾



■ Stat	39 %
■ Region	6 %
■ Kommun	23 %
■ Privat skattefinansierad	25 %
■ Övrigt	7 %

1) Beräknat på hyresvärde

Stabila och långsiktiga institutionella ägare



Skattefinansierad verksamhet, %

93

Uthyrningsbar area, tkvm

598

Fastigheter, antal

109

Året i korthet

Nystartade projekt, förvärv och en positiv nettouthyrning.



Projekt som skapar nya värden

Under året har Stenvalvet bland annat projektstartat 6 300 kvm till Uppsala universitet och 3 100 kvm till Region Skånes barn- och ungdomspsykiatri. Vi bygger även om åt Polismyndigheten i Fagersta och hovrättens gamla lokaler i Jönköping konverteras till utbildningsverksamhet åt Academedia.



Förvärv som förstärker positionen inom rättsväsendet

Stenvalvet har förvärvat ett polishus i Kävlinge om 4 000 kvm. Bolaget har även tecknat avtal om förvärv av en projektfastighet i Östersund där det ska uppföras en klass 2-anstalt om 5 400 kvm. Affären ligger väl i linje med strategin att bygga upp en större projektportfölj.



Positiv nettouthyrning

Nya hyresavtal, som innebär stora ombyggnationer och moderniseringar, tecknades med bland annat Länsstyrelsen i Mariefstad, Länsstyrelsen i Växjö och Kriminalvården i Kalmar.



Nöjda kunder

För andra året i rad har Stenvalvet blivit nominerade till Kundkristallen, ett branschpris som delas ut till Sveriges bästa hyresvärdar av AktivBo. Den här gången var det i kategorin högsta serviceindex 300+ lokaler, vilket kan ses som ett kvitto på att bolaget fortsätter att leverera på en hög nivå.



Grönt finansieringsramverk

Ett nytt grönt finansieringsramverk har lanserats. Det bidrar till Stenvalvets strategi att fortsätta öka andelen grönt finansierade tillgångar. Ramverket har tilldelats det övergripande betyget Medium Green. I juni emitterade Stenvalvet ett grönt obligationslån om 500 mkr, vilket ökade andelen grön finansiering till 23 %.

Intäkter, mkr

1110 (1077)

Förvaltningsresultat, mkr

507 (477)

Fastighetsvärde, mkr

16 511 (15 929)

Driftnetto, mkr

826 (791)

Nyckeltal

	2025	2024
Direktavkastning, %	5,2	5,1
Överskottsgrad, %	74,4	73,4
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,9	4,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	94,1
Belåningsgrad, %	47,1	49,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,9



VD-ord

För Stenvalvet innebar 2025 ett år med stärkt förvaltningsresultat och en ökad framtidstro. Vi fortsatte att leverera samtidigt som vi befäste vår position som en uppskattad samarbetspartner inom samhällsfastigheter. Med rätt lokaler i attraktiva lägen i regionstäder med tillväxt, ser vi ljust på framtiden.

Välpositionerade på en växande marknad





Produktivt år med starkt förvaltningsresultat

Vi summerar året med stärkta nyckeltal och 7 % tillväxt i både förvaltningsresultat och eget kapital. Under året fortsatte vi målmedvetet att vässa vår verksamhet genom att kombinera effektiv förvaltning, kloka investeringar och ett tydligt kundfokus. Vi har stärkt kvaliteten i våra fastigheter och fortsatt driva energieffektiviseringsåtgärder som sänker både kostnader och klimatpåverkan. Samtidigt har vi fördjupat dialogen med våra hyresgäster för att säkerställa att våra miljöer möter deras behov även när omvärlden förändras.

Marknadens avkastningskrav stabiliserades och kombinerat med färdigställda projekt ökade portföljens orealiserade värdeförändringar med 162 mkr. Dessutom avslutade vi året med att teckna avtal om förvärv av en projektfastighet i Östersund där vi ska bygga en anstalt åt Kriminalvården, vårt andra förvärv inom kategorin rättsväsende under året.

Svensk ekonomi och omvärlden

Under 2025 har vi sett en försiktig återhämtning i marknaden och svensk tillväxt har varit starkare än väntat, trots fortsatta geopolitiska spänningar i omvärlden. Under 2026 prognostiseras en ökad investeringstakt, främst drivet av tidigare räntesänkningar och finanspolitiska stimulanser.

Den senaste månadens oroligheter i Mellanöstern har dock påmint oss om hur snabbt förutsättningarna kan förändras. Genom ett långsiktigt perspektiv, god kostnadskontroll och nära relationer med våra hyresgäster fortsätter vi att stå väl rustade även i ett utmanande omvärldsläge.

Goda marknadsförutsättningar för social infrastruktur

Demografiska förändringar och politiska satsningar påverkar i hög grad förutsättningarna för vår marknad. Sverige står inför en period med lägre befolkningstillväxt och en snabbt åldrande befolkning, vilket innebär att behovet av äldreboenden kommer öka betydligt. Redan idag uppger över 100 kommuner att de har brist på äldreboenden för sina invånare.

Samtidigt gör regeringen historiskt stora satsningar på rättsväsendet för att möta den ökande kriminaliteten.

Investeringar i försvaret samt en pågående återindustrialisering stärker dessutom utvecklingen i många svenska regionstäder.

Tillsammans skapar dessa långsiktiga samhällstrender en stabil och växande efterfrågan på moderna, ändamålsenliga samhällsfastigheter – och därmed goda marknadsförutsättningar för vår verksamhet.

Krisberedskap och samhällsansvar

Regeringen och Myndigheten för civilt försvar gick under året ut till svenska företag med uppmaningen att säkerställa att samhällsviktig verksamhet fungerar även under hårda påfrestningar. Som fastighetsägare till samhällsviktiga verksamheter har vi en central roll i Sveriges totalförsvar. Under året har vi växlat upp vårt beredskapsarbete för att möta en mer komplex omvärld. Vi har stärkt vår cybersäkerhet, utvecklat kontinuitetsplaner och arbetat med vår krishantering för att säkerställa att verksamhetskritiska funktioner kan fortgå även vid yttre hot och störningar.

Positiv nettouthyrning

Årets kundundersökning gav oss fortsatt höga betyg och ännu en nominering till Kundkristallen. Den viktigaste bekräftelsen på att vi är en proaktiv och uppskattad samarbetspartner får vi dock i vardagen när våra hyresgäster vänder sig till oss när behoven förändras. Jag är stolt över att vi återigen levererar en positiv nettouthyrning, tack vare flertalet nya hyresavtal.

Hållbarhet som värdeskapande kraft

Stenvalvets hållbarhetsresa omfattar framför allt att nå klimatneutralitet till 2045 och sedan 2019 har vi reducerat våra utsläpp i scope 1 och 2 med 48 %. Vi fortsätter öka takten genom energieffektivisering och övergång till fossilfri fjärrvärme. Under året minskade vår energianvändning per kvadratmeter med ytterligare 5 %, något som både stärker driftnettot och visar att klimatnytta och affärsnytta går hand i hand.

Att framtidssäkra vår portfölj är en central del av vår strategi. Vi arbetar långsiktigt med att modernisera och

Vår färdplan framåt

- Expandera projektportföljen
- Växa genom förvärv i tillväxtregioner
- Fortsatt fokus på driftnettoförbättringar

klimatanpassa våra byggnader för att möta morgondagens krav – tekniska, regulatoriska och samhällsliga. Antalet byggnader i energiklass F och G fortsätter att minska, och nya miljöcertifieringar och gröna hyresavtal skapar både miljönytta och kundengagemang.

Engagerade medarbetare skapar framgång

Vårt höga engagemang bygger på att vi har skapat goda förutsättningar för effektiva samarbeten och snabba idéutbyten. Årets medarbetarundersökning med ett eNPS på 30 visar att våra medarbetare är stolta över att bidra till Stenvalvets utveckling och vara en del av Sveriges välfärdssamhälle. Som ett led i arbetet att vara en attraktiv arbetsgivare har vi under året uppdaterat systemstöd och integrerat AI som verktyg för att ta några exempel.

Grunden lagd för fortsatt tillväxt

Vi står väl rustade inför framtiden och under året har arbetet med att göra oss börsfärdiga påbörjats.

Vår strategi är tydlig, vi ska växa genom nya projektmöjligheter och strategiska förvärv samtidigt som vi fortsatt fokuserar på driftnettoförbättringar. Vi är en trygg samarbetspartner och har en viktig roll att fylla i utbyggnaden av Sveriges sociala infrastruktur.

Jag vill rikta ett varmt tack till alla medarbetare för ert engagemang och till våra ägare för ert långsiktiga förtroende. Tillsammans lägger vi nu i nästa växel och tar sikte på en framtid med högre tillväxt.

Maria Lidström, VD

Marknad i tillväxt

Ett samhälle är alltid i rörelse. Demografiska förändringar, geopolitiska faktorer och stora samhällsförändringar ställer nya krav på investeringar i social infrastruktur. Många av Sveriges regionstäder upplever befolkningstillväxt och står inför stora investeringsbehov för att säkerställa grundläggande samhällsservice.

Sveriges befolkning förändras

Enligt SCBs senaste befolkningsprognos beräknas Sveriges folkmängd passera 11 miljoner invånare år 2041. Denna tillväxt är ojämnt fördelad över landet. Framför allt sker befolkningstillväxten i regionstäder i södra och mellersta Sverige, även om det finns kluster av tillväxt i norr tack vare återindustrialiseringen och den gröna omställningen.

Befolkningsstrukturen förändras påtagligt. Färre barn och unga påverkar behoven inom förskola och grundskola, medan antalet personer i arbetsför ålder ökar endast marginellt. Samtidigt står vi inför en kraftig ökning av antalet äldre invånare, vilket skapar ett stort ökat behov av personal och lokaler inom äldreomsorgen samt hälso- och sjukvården. Det är tydligt att äldre personer i högre grad blir allt friskare och lever längre, men att det finns ett underskott av äldreboenden för den åldrande befolkningen.

Stora investeringsbehov skapar långsiktig efterfrågan

Under de närmaste 10–15 åren står den svenska välfärden inför omfattande infrastrukturutmaningar. Inom äldreomsorgen blir detta särskilt tydligt. Fram till år 2034 kommer antalet svenskar över 80 år att öka med 210 000 personer, drivet av stora åldersskullar från 1940-talet och en successiv ökning av medellivslängden. Behovet av vård och omsorg de sista levnadsåren minskar inte – det kommer bara senare i livet.

Liknande infrastrukturutmaningar syns inom rättsväsendet, där den ökade kriminaliteten driver behov av utökad



kapacitet samt inom utbildningssektorn där lokala befolkningsförändringar och uttjänta lokaler kräver omställning och nyinvesteringar. Sammantaget skapar demografiska förändringar en strukturell och långsiktig efterfrågan på investeringar i social infrastruktur – investeringar som är avgörande för Sveriges välfärd och livskvalitet.

Rättsväsende

Rättsväsendet omfattar de institutioner som ansvarar för rättssäkerhet och rättstrygghet i Sverige, det vill säga polis, åklagare, domstol och kriminalvård. Enligt Regeringskansliets prognos kommer utgiftsramen på fem år att öka med drygt 38% till 108 mdkr år 2028¹⁾ varav en stor del av detta avser nya och ombyggda lokaler för verksamheterna.

Satsning på ökad trygghet

Regeringen gör en omfattande satsning för att stärka tryggheten i samhället. Inom Kriminalvården innebär detta att antalet anstalts- och häktesplatser ska byggas ut kraftigt. Den ökade budgeten ska även möjliggöra fler poliser, en förstärkt polisutbildning samt resursförstärkning till andra myndigheter, såsom Åklagarmyndigheten och Domstolsverket. Målet är att Sverige ska uppnå en

polistäthet i enlighet med EU-genomsnittet och tredubbla antalet anstalts- och häktesplatser fram till år 2034.

Regeringens tillväxtmål för polisen innebär att Sverige ska öka polistätheten med över 40 % och att utbyggnaden av Kriminalvården ska fördubbla sin bemaning inom tio år, vilket får betydande konsekvenser för samhällsinfrastrukturen²⁾.

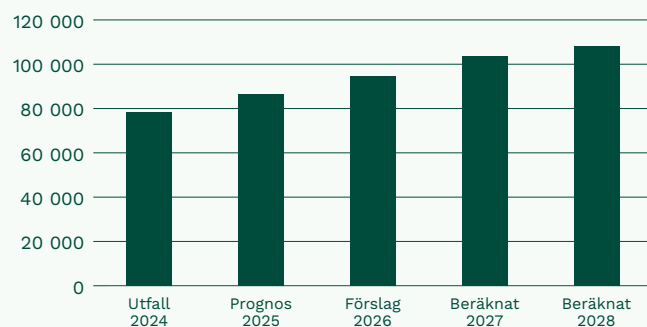
- Kriminalvården står inför kraftig tillväxt
- Antalet poliser ska öka med upp till 1 000 per år fram till 2034
- Domstolsverket bygger ut och moderniserar

1) Prop. 2025/26:1 Utgiftsområde 4, daterad 19 september 2025

2) Kriminalvårdens kapacitetsrapport 2025-2034, daterad 11 mars 2025

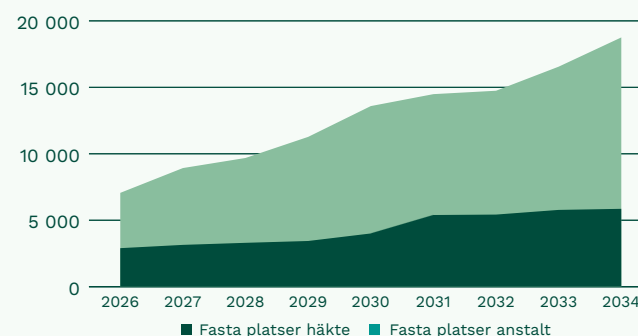


Rättsväsende utgiftsutveckling, mkr



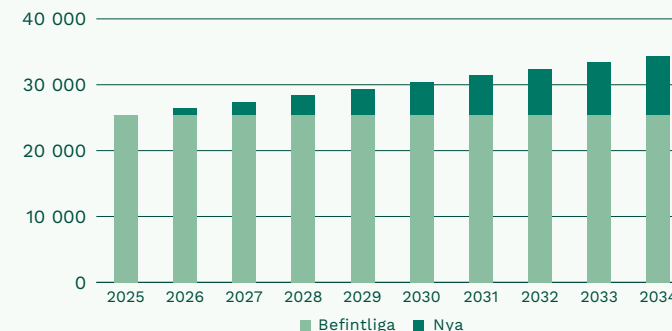
Källa: Prop. 2025/26:1 Utgiftsområde 4, daterad 19 september 2025

Kriminalvårdens utbyggnadsplan, fasta platser



Källa: Kriminalvårdens kapacitetsrapport 2025-2034

Bedömning av behovet av nya poliser, st



Källa: Polisförbundet, polisyrket - hur många poliser finns det?

Vård och omsorg

Marknaden för vård och omsorg, särskilt äldreboenden, påverkas starkt av den demografiska utvecklingen. Antalet personer i Sverige som är 80 år och äldre förväntas öka kraftigt de kommande åren. Enligt SCBs prognos ökar gruppen från cirka 650 000 personer 2024 till 860 000 år 2034, vilket motsvarar en ökning med drygt 30 %.

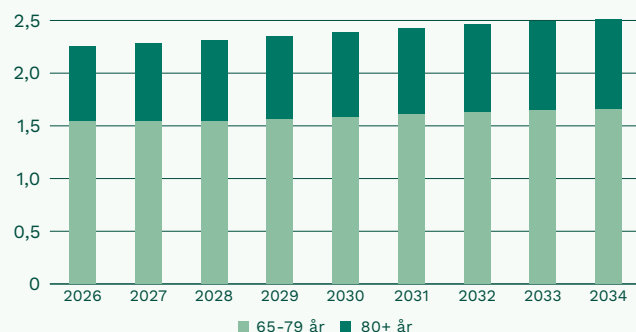
Vårdföretagarnas prognos visar att behovet av platser på äldreboenden ökar betydligt. Behovet bedöms uppgå till minst 117 000 platser 2034, vilket är 33 000 fler än antalet platser 2024. Samtidigt indikerar flera undersökningar att brist redan råder i många kommuner. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2025 uppger 103 kommuner underskott på äldreboenden och 150 kommuner bedömer

att behovet inte kommer vara täckt eller kan inte bedöma situationen inom fem år. Sammantaget pekar utvecklingen på ett långsiktigt ökat behov av moderna och ändamålsenliga äldreboenden.

- Behovet av äldreboendeplatser bedöms öka med 33 000 platser fram till 2034
- 103 kommuner har underskott på äldreboendeplatser
- Många äldreboenden uppfyller inte kraven och behöver renoveras eller ersättas med nya

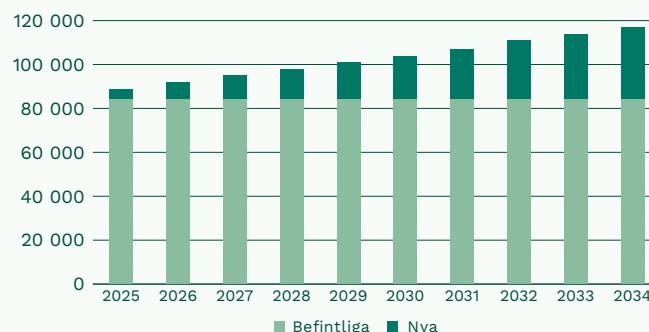


Befolkningsprognos, miljoner



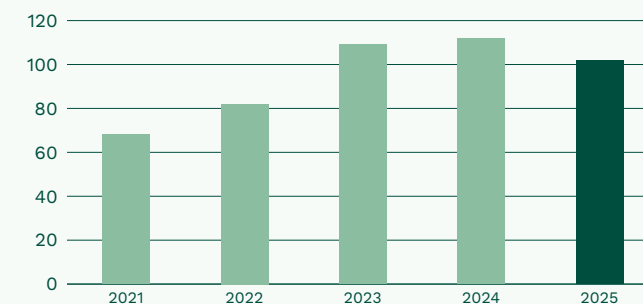
Källa: SCB, Befolkningsstatistiken

Bedömning av behovet av nya platser på äldreboenden, st



Källa: Vårdföretagarna, Äldreboendeprognosen 2026

Underskott på äldrebostäder, antal kommuner



Källa: Boverket, Särskilda boendeformer för äldre

Utbildning

Statens bidrag till skolan 2026 blir det största på 20 år mätt som andel av BNP¹⁾. Sveriges utbildningsinsatser löper från förskolenivå till akademiska studier, yrkesutbildningar samt riktade utbildningsinsatser för vuxna.

Prognos antalet barn

Antal barn mellan 6 och 15 år minskar de kommande 15 åren för att sedan öka. SCB²⁾ förutspår därmed ett minskat behov av för- och grundskolor under en period.

Många av Sveriges skolor är byggda under 60- och 70-talen och har stora renoveringsbehov. Detta innebär att renoverade och ombyggda lokaler i rätt lägen kommer att vara vinnare på en marknad då antalet elever minskar.

Högsta antalet studerande

Antalet 19-åringar i befolkningen har ökat och ökningen förväntas fortsätta fram till 2029. I tider av sämre arbetsmarknad söker sig allt fler till högskolor och universitet. Staten satsar stora resurser på att bygga ut högskolan inom både kompetensbristområden samt nya områden inom teknik och AI. Höstterminen 2024 var totalt 402 000 studenter registrerade för studier vid universitet och högskolor, vilket är det högsta antalet någonsin³⁾.

- Statens bidrag till skolan det största på 20 år
- Stora renoveringsbehov av äldre skolor
- Högsta antalet studenter vid universitet och högskolor någonsin

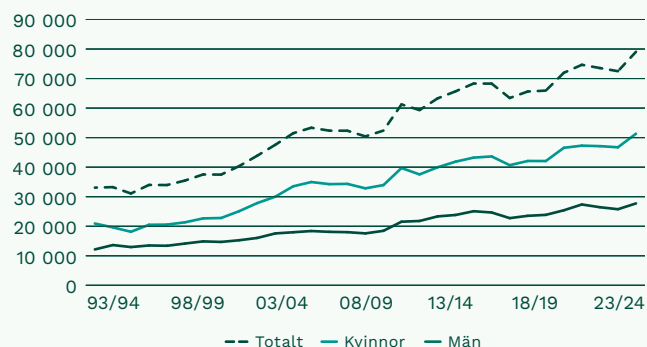
1) Regeringskansliet, regeringen gör stora budgetsatsningar på skolan 2026, 9 oktober 2025

2) SCB, Lägre barnafödande ger färre skolbarn i framtiden, 25 april 2024

3) Universitetskanslersämbetet, Universitet och högskolor, Årsrapport 2025



Antal examinerade studenter



Källa: Universitetskanslersämbetet, Universitet och högskolor, Årsrapport 2025

Offentliga kontor

Kontorslokaler för offentlig sektor, där hyresgästerna primärt utgörs av stat, kommun och region, kännetecknas av stabil betalningsförmåga och långvariga hyresrelationer. Den offentliga sektorns långsiktiga planeringshorisonter och etablerade närvaro lokalt runt om i landet bidrar till hög kvarsittning och förutsägbara kassaflöden.

En diversifierad marknad

Sveriges kontorsmarknad uppvisar tydliga regionala skillnader. Stockholms kontorsmarknad har präglats av omfattande nyproduktion, vilket lett till höga vakansgrader i mindre attraktiva lägen. Däremot är kontor i starka lägen i regionstäder fortsatt efterfrågade. Lägre hyresnivåer i dessa områden har hållit tillbaka exploateringen och begränsat nystartade projekt.

Framöver förväntas flera regionstäder se ökad efterfrågan på kontorsytor, drivet främst av två samhällstrender; återindustrialiseringen och utbyggnaden av försvaret. Dessa strukturella förändringar skapar nya förutsättningar för investeringar i rätt lägen.

Hög grad av specialanpassning

Den offentliga sektorns kontorslokaler är strategiskt placerade i regionstäder för optimal tillgänglighet och ofta specialanpassade efter verksamhetens specifika behov.

Det kan handla om certifierade säkerhetsklasser för myndighetsutövning, fysiskt skyddade objekt för kritiska samhällsfunktioner eller garanterad reservkraft för samhällsviktig verksamhet. Dessa specialanpassningar resulterar i högre kvarsittning.



Strategi och mål

Stenvalvet som investering

Stenvalvet är ett av de ledande bolagen inom social infrastruktur med stark finansiell ställning och stabila, betalningssäkra hyresgäster inom skattefinansierad verksamhet. Med en fastighetsportfölj i attraktiva lägen i regionstäder och en etablerad position på en växande marknad har Stenvalvet siktet inställt på fortsatt tillväxt genom nya projektmöjligheter och strategiska förvärv.



Det övergripande långsiktiga målet är att skapa 10 % årlig tillväxt i eget kapital över tid till våra ägare och maximera bidraget till våra kunder och samhällets hållbara utveckling.

Etablerad position på en växande marknad

Bolaget verkar på en marknad med stora investsteringsbehov tack vare politiska satsningar på rättsväsendet samt en åldrande befolkning.

Sedan grundandet 2010 har Stenvalvet byggt upp gedigen erfarenhet och kompetens inom samhällsfastigheter. Bolaget bedriver förvaltning och projektutveckling i egen regi samt har ett aktivt hållbarhetsarbete.

Attraktiv fastighetsportfölj med projektpotential

Fastigheterna finns i attraktiva lägen i strategiskt valda regionstäder med tillväxt. Lokalerna har en hög grad av specialanpassning vilket leder till en hög kvarsittningsgrad.

Befintlig portfölj har projektpotential och utöver det arbetar Stenvalvet med att bygga upp en större projektportfölj.

Stabila och betalningssäkra hyresgäster

Stenvalvets hyresgäster utgörs i huvudsak av offentliga hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet, vilket garanterar hög betalningssäkerhet och stabila kassaflöden.

En diversifierad kundportfölj fördelad på flera fastighetskategorier i kombination med långa hyresavtal säkerställer en god riskspridning.

Finansiell stabilitet och långsiktighet

Långsiktiga institutionella ägare i kombination med starka finansiella nyckeltal skapar goda förutsättningar för långsiktig lönsamhet, värdetillväxt och samhällsnytta.

Den finansiella stabiliteten bekräftas genom kreditbetyget investment grade med stabila utsikter.

Strategi och affärsmodell

Vår vision är att vara den vassaste värden för välfärden och affärsidén att äga, aktivt förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Sverige. Strategin är uppdelad i fyra strategier och målområden som vi mäter och följer upp verksamheten på. De fördelar sig på ett finansiellt målområde: lönsamhet och tillväxt samt tre icke finansiella: kunder och styrning, medarbetare och samhälle samt miljö och klimat.

Strategier och målområden

Lönsamhet och tillväxt

Kunder och styrning

Medarbetare och samhälle

Miljö och klimat

Övergripande långsiktigt mål

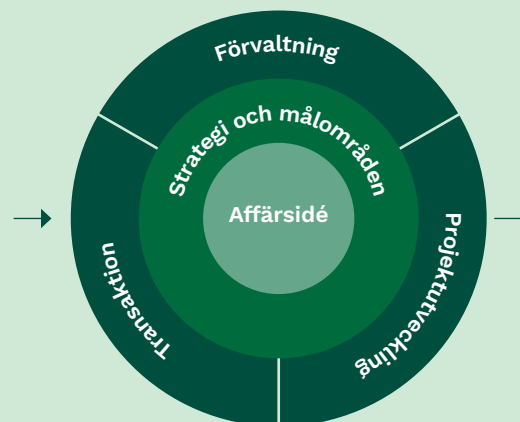
Skapa 10 % årlig tillväxt i eget kapital över tid till våra ägare och maximera bidraget till våra kunder och samhällets hållbara utveckling

Resurser

- Fastigheter i attraktiva lägen i regionstäder
- Finansiell stabilitet och starka ägare
- Engagerade medarbetare och en skalbar organisation

Omvärldsfaktorer

- Välfärdssamhällets utveckling
- Demografisk utveckling
- Räntor och konjunktur
- Klimatförändringar
- Digitalisering och AI



Skapat värde

- Effektiva och specialanpassade lokaler
- Hög servicenivå och kundnöjdhet
- Långsiktig och stabil tillväxt i eget kapital
- Intern stolthet och högt medarbetarengagemang
- Minskad miljöpåverkan

För mer information, se intressenternas förväntningar på sidorna 33-34 i hållbarhetsredovisningen.

Förvaltning

Vi förvaltar våra fastigheter för att långsiktigt äga. Vi upprätthåller ett gott skick både tekniskt, energi- och klimatomfattat samt digitalt.

Projektutveckling

Vi arbetar med nyproduktion och förädling för egen långsiktig förvaltning. Investeringar görs med tydliga ramar för en balanserad riskavvägning.

Transaktion

Vi arbetar med att långsiktigt optimera och utveckla fastighetsportföljen utifrån framtida behov i samhället.



Mål och utfall

Finansiella mål och riskbegränsningar

De finansiella målen är utformade för att stödja en stabil och långsiktig utveckling av verksamheten. Genom att kombinera tillväxtambitioner med ett starkt fokus på finansiell stabilitet och riskkontroll skapar vi förutsättningar för en hållbar värdetillväxt.

Lönsamhet och tillväxt

Våra finansiella mål stärker vår ekonomiska ställning, skapar utrymme för investeringar och bidrar till ett stabilt kassaflöde och långsiktighet inom samhällsfastigheter.

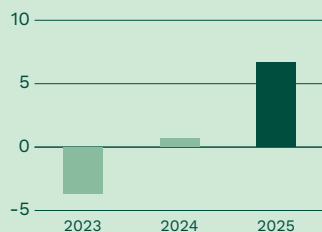
Årlig tillväxt
i eget kapital
över tid, %

Långsiktigt mål

10

Utfall 2025

7



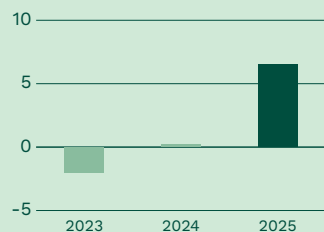
Årlig tillväxt i
förvaltningsresultatet
över tid, %

Långsiktigt mål

10

Utfall 2025

7



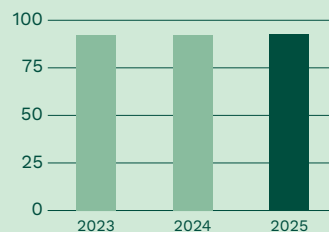
Minst 92 % av hyresintäkterna
från skattefinansierad
verksamhet, %

Långsiktigt mål

92

Utfall 2025

93



Riskbegränsningar

Till de finansiella målen finns ramar, sk finansiella riskbegränsningar, som syftar till att eftersträva en låg finansiell risk.

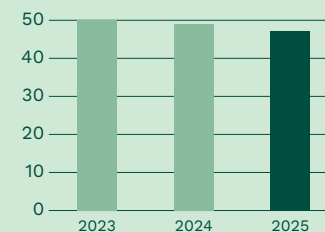
Belåningsgraden
ska varaktigt understiga, %

Långsiktigt

50

Utfall 2025

47



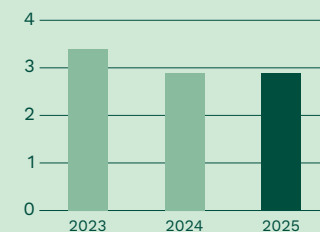
Räntetäckningsgraden
ska varaktigt överstiga, ggr

Långsiktigt

2,5

Utfall 2025

2,9





Icke-finansiella mål

Våra icke-finansiella mål stödjer både den finansiella utvecklingen och samhällets hållbara omställning.

Genom starka kundrelationer, en trygg och utvecklande arbetsmiljö samt en tydlig ambition om klimatneutralitet i scope 1 och 2 till 2030 och i hela värdekedjan till 2045, skapar vi långsiktigt värde.

Kunder och styrning

Vårt kundfokus och tydlig styrning genomsyrar hela verksamheten, från kundrelationer och leveranskedjor till hur vi finansierar våra investeringar.

Kundnöjdhet (NKI)

Mål 2030

75

Utfall 2025

72 (73)

Hållbarhetsrelaterad finansiering, %

Mål 2030

100

Utfall 2025

23 (17)

Leverantörer som bekräftat uppförandekoden, %

Mål 2030

100

Utfall 2025

73 (65)

Medarbetare och samhälle

Vi arbetar aktivt med att bibehålla och stärka vår interna stolthet samt att skapa en trygg och engagerande arbetsmiljö.

Intern stolthet (eNPS)

Mål 2030

40

Utfall 2025

30 (18)

Samverkansinsatser, st

Mål 2030

45

Utfall 2025

55 (49)

Miljö och klimat

Genom att ständigt förbättra vår miljöprestanda stärker vi vår konkurrenskraft och bidrar till ett mer hållbart samhälle.

Energieffektivisera 2018-2030, kWh/kvm A_{temp}

Mål 2030

93

Utfall 2025

111 (116)

Utsläppsminskning i scope 1 och 2, 2019-2030, %

Mål 2030

50

Utfall 2025

48 (41)

Minska CO₂ i scope 3 per kvm BTA HGA, 2025-2030, kg

Mål 2030

93

Utfall 2025

147

Årets utfall utgör basår.



Regionstad Uppsala

Fastighetsportfölj i attraktiva lägen

Stenvalvets fastighetsbestånd utgörs av fastigheter som nyttjas för skattefinansierad verksamhet i attraktiva lägen i regionstäder med tillväxt.

Samhällsfastigheter i fokus

Med samhällsfastigheter avses fastigheter som till övervägande del brukas av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassade för samhällsservice. Stenvalvet har lång erfarenhet av att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Vi har under 15 år byggt upp en portfölj som består av fastigheter i attraktiva lägen i regionstäder med hyresgästpassade lokaler och hög kvarsittningsgrad. Vi strävar efter en fastighetsportfölj med balanserad riskspridning vad gäller geografi, hyresgäster och hyresintäkternas förfallostruktur i olika fastighetskategorier.

Fastighetsvärde

Under året förvärvade vi en fastighet och vid utgången av 2025 bestod portföljen av 109 fastigheter till ett värde av 16,5 mdkr (15,9). Värdeförändringen uppgick till 162 mkr jämfört med -269 föregående år. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 598 tkvm (593).

Nyckeltal

	2025	2024
Antal fastigheter, st	109	108
Värdeförändringar fastigheter, mkr	162	-269
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	94,1
Andel offentliga hyresgäster, %	93	92
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,9	4,8
Uthyrningsbar area, tkvm	598	593
Hyresvärde, kr/kvm	1 952	1 929

Ökad direktavkastning

Vi har stabila kassaflöden och arbetar kontinuerligt med kvalitet och hållbarhetsfrågor i vårt fastighetsbestånd. Fastighetsportföljens direktavkastning uppgick till 5,2 % (5,1).

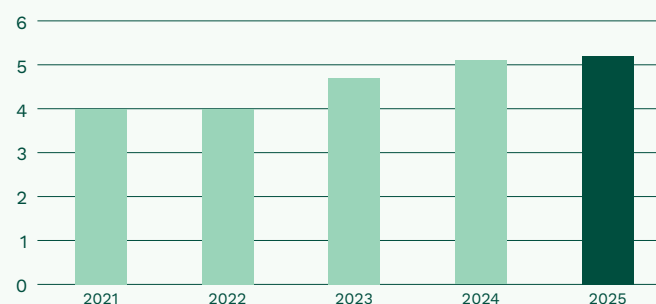
Fastighetsvärde,
mdkr

16,5

Direktavkastning,
%

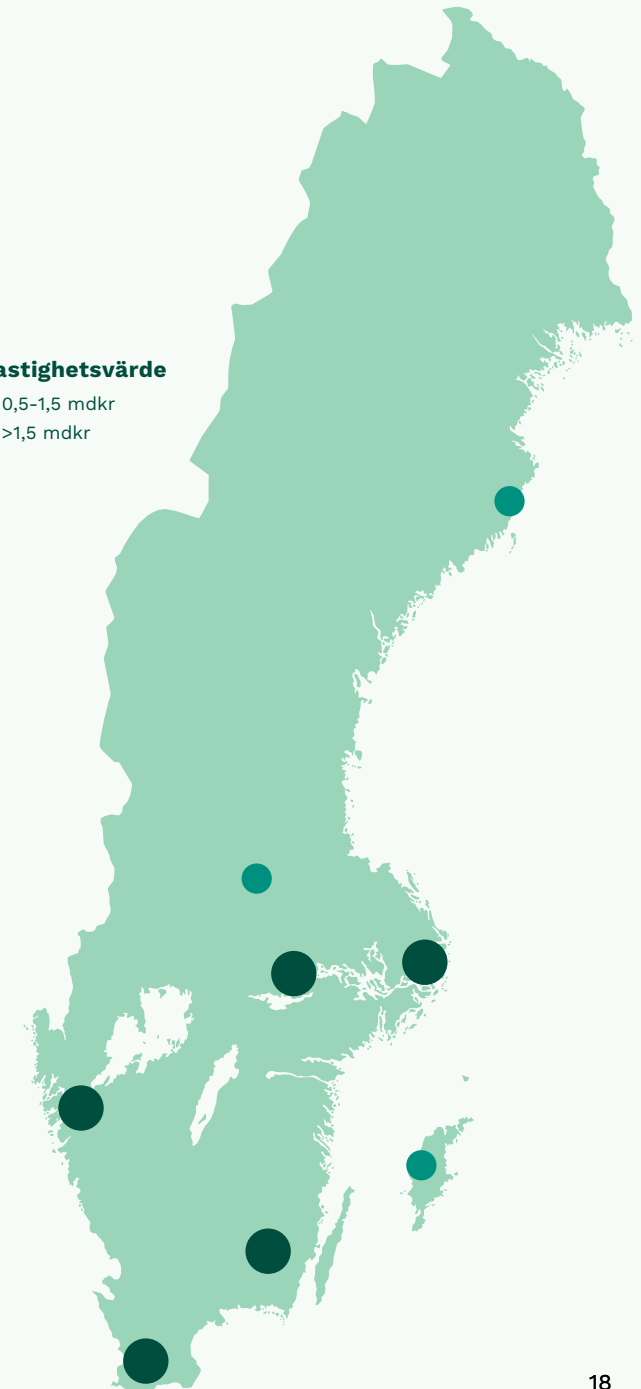
5,2

Direktavkastning, %



Fastighetsvärde

- 0,5-1,5 mdkr
- >1,5 mdkr



Fastighetskategorier

Som ett av de första fastighetsbolagen att koncentrera sig på samhällsfastigheter har vi byggt upp en gedigen kompetens och ett starkt erbjudande inom social infrastruktur. Vi investerar strategiskt i fyra utvalda fastighetskategorier, vilket säkerställer en effektiv riskspridning och skapar goda förutsättningar att möta förändrade behov genom olika konjunkturcykler.

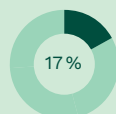
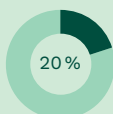


Rättsväsende

Behoven och satsningarna inom rättsväsendet ökar kraftigt inom alla områden. Vi har lång erfarenhet av att äga och förvalta fastigheter för bland annat polishus, häkten och tingsrätter.

Intäkter
217 mkr

Fastighetsvärde
2 849 mkr



Uthyrningsbar area: 126 tkvm
Uthyrningsgrad: 99 %
Genomsnittlig kontraktslängd: 3,6 år

Exempel på hyresgäster:

Domstolsverket
Kriminalvården
Polismyndigheten

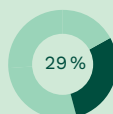
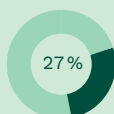


Utbildning

Såväl lärare som elever ska kunna vistas i en miljö som är inspirerande och trygg. Våra fastigheter inom utbildning rymmer förskolor, grundskolor, gymnasieskolor och universitet.

Intäkter
297 mkr

Fastighetsvärde
4 837 mkr



Uthyrningsbar area: 154 tkvm
Uthyrningsgrad: 96 %
Genomsnittlig kontraktslängd: 6,5 år

Exempel på hyresgäster:

Örebro kommun
Stockholms stad
Internationella Engelska Skolan
Uppsala universitet

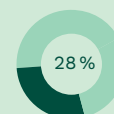
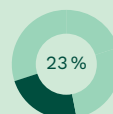


Vård och omsorg

Våra äldre blir fler och behovet av äldreomsorg allt större. Vi erbjuder effektiva lokaler i form av vårdcentraler, äldre-, trygghets- och LSS-boenden.

Intäkter
257 mkr

Fastighetsvärde
4 538 mkr



Uthyrningsbar area: 122 tkvm
Uthyrningsgrad: 97 %
Genomsnittlig kontraktslängd: 6,7 år

Exempel på hyresgäster:

Umeå kommun
Region Skåne
Attendo
Praktikertjänst

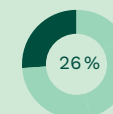
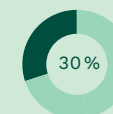


Offentliga kontor

De statliga myndigheterna har blivit färre men större. Vårt mål är att erbjuda flexibla och funktionella lokaler som är anpassade utifrån respektive behov.

Intäkter
339 mkr

Fastighetsvärde
4 287 mkr



Uthyrningsbar area: 196 tkvm
Uthyrningsgrad: 92 %
Genomsnittlig kontraktslängd: 2,8 år

Exempel på hyresgäster:

Fortifikationsverket
Försäkringskassan
Länsstyrelsen
Skatteverket



Vi växer och utvecklas med våra hyresgäster

Vi har en nära dialog med våra hyresgäster som utgörs av stat, kommun, region och privata utförare av skattefinansierad verksamhet. När hyresgästernas behov förändras har vi ambitionen att hitta nya gemensamma lösningar för att utveckla byggnader och lokaler i takt med samhällets utveckling.

Många och långa avtal ger god riskspridning

Under året har 93 % (92) av intäkterna kommit från hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet. Finansiellt stabila hyresgäster och långa hyresavtal resulterar i att vi har få hyresförluster och ett förutsägbart kassaflöde över tid. Våra tio största hyresgäster står sammanlagt för cirka 50 % av hyresintäkterna. En styrka är att intäkterna är fördelade på många avtal, geografiskt och med diversifierade löptider. Detta gör varje enskilt avtal till en liten del sett till den totala intäkten och sannolikheten för större vakanser låg. Intäkterna är dessutom väl fördelade över Stenvalvets olika fastighetskategorier.

Hyresgästkategorierna¹⁾



Stat	39 %
Region	6 %
Kommun	23 %
Privat skattefinansierad	25 %
Övrigt	7 %

1) Beräknat på hyresvärde

Hög uthyrnings- och kvarsittningsgrad

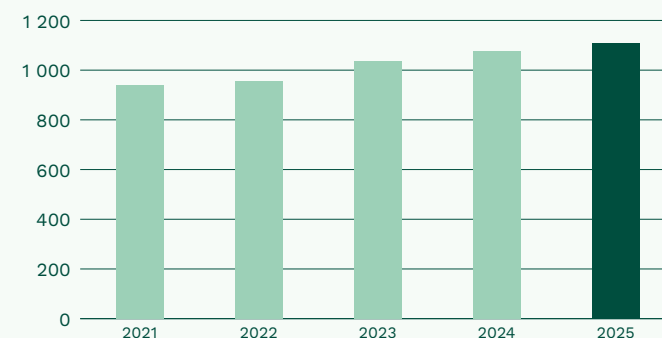
Över tid är vår höga uthyrningsgrad ett tecken på att vi erbjuder rätt lokaler i rätt lägen och att våra hyresgäster trivs med oss som hyresvärd. Vid årets utgång uppgick det framåtriktade hyresvärdet rullande 12 månader till 1 140 mkr och den kontrakterade årshyran uppgick till 1 087 mkr, motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad på 95 %. Vid nytecknande av hyresavtal eftersträvas långa avtals-tider för att minska omsättningen i portföljen över tid. De specialanpassningar som ofta görs i lokalerna innebär en trygghet för hyresgästerna att de passar verksamheternas behov, vilket även leder till en hög kvarsittningsgrad.

Stenvalvets tio största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresgäst-kategori	Årshyra, mkr ¹⁾	Årshyra, %	Avtal, st
Polismyndigheten	Stat	136	12	20
Internationella Engelska Skolan i Sverige AB	Privat	76	7	12
Örebro kommun	Kommun	69	6	23
Sveriges Domstolar	Stat	54	5	10
Skatteverket	Stat	51	4	13
Attendo Sverige AB	Privat	49	4	6
Kriminalvården	Stat	47	4	20
Region Skåne	Region	38	3	19
Umeå kommun	Kommun	32	3	4
Försäkringskassan	Stat	28	2	6
Summa		581	51	134

1) Kontrakterad årshyra

Intäkter, mkr



Hyresavtalens förfallostruktur

År	Avtal, st	Uthyrd area, tkvm	Årshyra, mkr ¹⁾	Årshyra, %
2026	75	46	74	7
2027	82	102	176	16
2028	62	55	109	10
2029	60	103	211	19
2030	16	22	51	5
2031	17	35	80	7
2032	15	33	81	7
2033	11	42	104	10
2034-	32	92	191	18
Summa	370	530	1 077	99
Parkering m m			10	1
Summa			1 087	100

1) Kontrakterad årshyra



Gemensam hållbarhetsagenda

Miljöcertifiering av byggnader och gröna hyresavtal är ett bra sätt att föra dialog kring hur vi tillsammans kan arbeta för minskad miljöpåverkan från våra lokaler och hyresgästernas verksamheter. Tillsammans med våra hyresgäster har vi under året tecknat fler nya gröna hyresbilagor och vi har idag 95 st (82).

Skattefinansierad
verksamhet, %

93

Ekonomisk
uthyrningsgrad, %

95

Kundarbete som leder till framgång

Vår årliga kundundersökning visar att vi har nöjda kunder och ger oss kunskap om vilka styrkor och utvecklingsområden vi kan arbeta vidare med. Årets NKI-resultat (Nöjd Kund Index) uppgick till 72 (73) jämfört med branschens benchmark på 64. Vårt sammanvägda serviceindex uppgick till 84 % (86) jämfört med branschens benchmark på 77 %, vilket resulterade i en nominering till Kundkristallen i kategorin högsta serviceindex 300+ lokaler, ett branschpris som delas ut till Sveriges bästa hyresvärdar av AktivBo.

Säkerhet och robusthet i samhällsfastigheter

I ett förändrat omvärldsläge ökar kraven på robusta och säkra fastigheter, där både fysisk säkerhet och

driftsäkerhet behöver utvecklas i takt med nya riskbilder. Vi arbetar systematiskt med riskbedömningar och långsiktig planering för att våra fastigheter ska fungera även vid störningar och i pressade lägen. Säkerhetsarbetet omfattar bland annat skydd av byggnader och tekniska system samt insatser som stärker fastigheternas motståndskraft och beredskap över tid. På så sätt bidrar Stenvalvet till ett tryggt och resilient samhälle.



Mullvaden 41, Visby

Våra marknadsområden utgår från våra kunder

Förvaltning utgör grunden i allt vi gör. Varje förvärv och investering görs med ett långsiktigt perspektiv där hyresgästerna alltid står i centrum. Våra marknadsområden är geografiskt placerade för att hålla en hög servicegrad och speglar våra hyresgästers organisationer.

Vår decentraliserade lokala organisation ger vinster ur flera perspektiv såsom djupare relationer, ökad kundnöjdhet, samverkansinitiativ och insikter som driver affärsutveckling.

Vi arbetar nära våra hyresgäster

Vårt arbete utgår från kundernas behov och att säkerställa kunskap om både byggnader och platser. Det svenska

rättsväsendets verksamhet bedrivs på nationell nivå, medan kommuner och regioner av naturliga anledningar har en mer regional karaktär. Det har lett till att vi har organiserat våra marknadsområden i fem geografiska marknadsområden samt ett marknadsområde som agerar på nationell nivå. Lokal närvaro gör att vi kan möta våra kunder på deras hemmaplan.

Våra marknadsområdesansvarigas huvuduppgift är att bygga långvariga kundrelationer och tidigt fånga upp förändrade lokalbehov. Då kan vi använda vår förståelse för hyresgästernas verksamheter och föreslå rätt lösningar.

Kundnära kommersiell förvaltning

Att våra hyresgäster väljer att förlänga sina avtal och expandera med nya etableringar hos oss ser vi som ett bevis på att de är nöjda med vårt samarbete. Under året resulterade detta förtroende i nya avtal med bland annat Polismyndigheten, Kriminalvården, Trelleborgs kommun, Örebro kommun, Österåkers kommun, Region Skåne, Aca-demia i Jönköping samt Länsstyrelsen i både Växjö och Mariestad.

Frågor om säkerhet och trygghet har ökat i betydelse i hela samhället. Tillsammans med våra hyresgäster genomför vi trygghetsskapande samverkansinsatser och sociala aktiviteter i våra områden.

MO Nordost

”I Stockholm, Uppsala, Umeå och Visby ser vi att den starka statliga närvaron driver en långsiktigt hög efterfrågan på samhällsfastigheter. Behovet av vård, rättsväsende och försvar fortsätter att öka och skapar en stabil grund för vår utveckling.”

Anna Ejenstam

Marknadsområdesansvarig



Antal fastigheter: 23 st
Uthyrningsbar area: 123 tkvm
Fastighetsvärde: 4 917 mkr
Orter: Stockholm, Uppsala, Umeå, Visby

MO Mälardalen

”Mälardalen präglas av industri- och logistiknära regionstäder med väl utbyggd infrastruktur och växande statlig närvaro, som ger en jämn och pålitlig efterfrågan.”

Monica Gustavsson

Marknadsområdesansvarig



Antal fastigheter: 7 st
Uthyrningsbar area: 73 tkvm
Fastighetsvärde: 1 602 mkr
Orter: Eskilstuna, Falun, Västerås

MO Mitt

”Här finns strategiskt viktiga logistik- och försvarsorter där den statliga närvaron är stark. Det ger en stabil efterfrågan på samhälls- och specialfastigheter med långsiktig regional betydelse.”

Jan Persson

Marknadsområdesansvarig



Antal fastigheter: 22 st
Uthyrningsbar area: 103 tkvm
Fastighetsvärde: 2 242 mkr
Orter: Örebro, Mariestad, Skövde, Lerum, Trollhättan, Vänersborg, Ulricehamn m fl



Effektiv och modern teknisk förvaltning

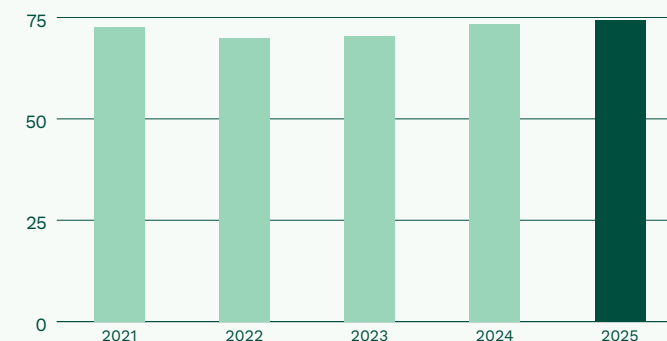
Våra tekniska förvaltare ansvarar för fastighetsdrift, skötsel, underhållsfrågor och energieffektivisering i våra hus. Tack vare digitaliseringen där allt fler fastigheter övervakas och fjärrstyrs har rollen som teknisk förvaltare blivit alltmer specialiserad. De arbetar nära våra lokala, kontrakterade driftentreprenörer, som är särskilt utvalda för att vara vår förlängda arm och har god insikt i hur deras arbete bidrar till en positiv utveckling av driftnettot.

Vi arbetar proaktivt med tillsyn och skötsel av våra fastigheter. Hög tillgänglighet och effektiv ärendehantering säkerställer en stabil och säker fastighetsdrift. För de

ärenden som kom in under 2025 påbörjades åtgärd inom ett dygn i 59 % (61) av fallen. För 79 % (80) av inkomna ärenden påbörjades åtgärd inom tre dygn.

Kostnadseffektivitet är viktigt för Stenvalvet och vi strävar efter att göra underhållsarbete till rätt pris i rätt tid genom en långsiktig underhållsplanering. Vi levererar ett ökat driftnetto med 4 % i jämförelse med föregående år. Det ger en positiv effekt på överskottsgraden, som ökar från 73 till 74 %.

Överskottsgrad, %



MO Sydost

”I den här regionen finns viktiga nav för försvar, transport och offentlig sektor. Det skapar en stabil och långsiktig efterfrågan på samhällsfastigheter.”

Pierre Trast

Marknadsområdesansvarig



Antal fastigheter: 16 st
Uthyrningsbar area: 115 tkvm
Fastighetsvärde: 3 414 mkr
Orter: Kalmar, Ronneby, Växjö, Jönköping

MO Syd

”Det här är en befolkningstät region med en stark arbetsmarknad. Vi ser en bred och långsiktig efterfrågan framförallt inom vård och omsorg, vilket ger förutsägbara hyresflöden.”

Christel Zaar

Marknadsområdesansvarig



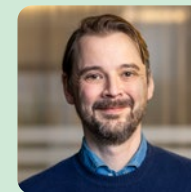
Antal fastigheter: 23 st
Uthyrningsbar area: 69 tkvm
Fastighetsvärde: 1 604 mkr
Orter: Malmö, Ystad, Kristianstad m fl orter i Skåne

MO Rättsväsende

”Rättsväsendet fortsätter att vara ett prioriterat tillväxtsegment för oss. Med statliga hyresgäster, långa avtal och låga vakanser erbjuder segmentet ett av våra mest stabila och konjunkturoberoende kassaflöden.”

Per Larsson

Marknadsområdesansvarig



Antal fastigheter: 18 st
Uthyrningsbar area: 115 tkvm
Fastighetsvärde: 2 732 mkr
Område: Arbetar nationellt med Polismyndigheten, Domstolsverket och Kriminalvården



Projektutveckling i egen regi

Vi fortsätter att utveckla våra befintliga fastigheter med ett långsiktigt perspektiv och säkerställer att hyresgästerna kan fortsätta sin verksamhet i våra lokaler även när deras behov förändras. Utöver det arbetar vi aktivt med att bygga upp en större projektportfölj.

Pågående byggprojekt

Under året har vi byggstartat flera projekt och 2026 fortsätter våra satsningar för bland annat Region Skåne, Uppsala universitet och Polismyndigheten. 2025 avslutades med att vi skrev avtal om att förvärva ett om- och nybyggnadsprojekt i Östersund, där vi kommer att utveckla en ny klass 2-anstalt åt Kriminalvården. Detta är ett viktigt steg för att stärka vår portfölj inom nybyggnation.

Egen projektorganisation

Stenvalvet har en egen projektorganisation som arbetar med affärs- och projektutveckling med fokus på att långsiktigt stärka och utveckla fastighetsportföljen. Arbetet

omfattar såväl utveckling av befintliga fastigheter som att identifiera nya projektmöjligheter. Stenvalvet driver även detaljplaneprocesser och deltar aktivt i planerings- och utvecklingsarbete tillsammans med kommuner och andra samarbetspartners.

Målet med att utöka projektportföljen är att skapa framtida tillväxtmöjligheter. Under året har organisationen förstärkts med en projektutvecklingschef, vilket ytterligare stärker bolagets kapacitet att driva och utveckla projekt i olika skeden.

Med kvalitet och säkerhet i fokus

Under året har vår handbok för kvalitet, miljö och arbetsmiljö (KMA) utvecklats och ytterligare integrerats i projektstyrningsprocessen. Årets interna KMA-revisioner visar god följsamhet mot vårt ledningssystem samt kundernas krav och förväntningar. Med utgångspunkt i ISO 9001, ISO 14001 och ISO 45001 utvecklar vi arbetssätten.

Att vårda och utveckla är klimatsmart

Att i största möjliga mån undvika rivning av byggnader ser vi som en självklarhet som bevarar naturresurser, minskar klimatpåverkan och värnar om kulturmiljöer och fastighetsvärden. Medvetenheten i samhället och hos våra hyresgäster är stor och vi kan gemensamt minska vårt klimatavtryck genom att effektivisera lokalanvändningen och förädla det som finns.

Vi återanvänder byggmaterial och prioriterar energieffektiva lösningar. Utvalda förvaltningsbyggnader och all nyproduktion miljöcertifieras. Att stanna kvar i befintliga lokaler är inte bara det mest hållbara, utan även det mest ekonomiska valet och bör utvärderas innan man tittar på att flytta eller bygga nytt. Läs mer i rapporten Sitt kvar.



Pågående större projekt

Fastighet	Verksamhet	Hyresgäst	Kommun	Fastighetskategori	Avtalslängd, år	Uthyrd area, kvm	Bedömd investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Färdigställs, år
Kåbo 5:2	Högre utbildning	Uppsala universitet	Uppsala	Utbildning	10	6 300	240	141	2026
Gunnar Gröpe 10	Kontor	Länsstyrelsen	Växjö	Offentliga kontor	6	4 300	40	40	2027
Länsstyrelsen 1	Kontor	Länsstyrelsen	Mariestad	Offentliga kontor	6	4 000	100	87	2028
Dalia 1	Polishus	Polismyndigheten	Fagersta	Rättsväsende	12	3 000	80	56	2027
Lastvagnen 18	Barn- och ungdomspsykiatri	Region Skåne	Malmö	Vård och omsorg	10	3 000	60	8	2026
Apeln 37	Gymnasieskola	Academedia	Jönköping	Utbildning	7	2 100	35	18	2026
						22 700	555	350	



Gymnasieskola - Academedia

Moderna skollokaler i bästa läge mitt i centrala Jönköping skapas för Academedias gymnasieskola Drottning Blanka.

Utbildning

Färdigställs	Q2 2026
Uthyrd area	2 100 kvm
Bedömd investering	35 mkr
Avtalslängd	7 år



Barn- och ungdomspsykiatri - Region Skåne

Här skapar vi flexibla och ändamåls-
enliga lokaler åt Region Skåne som
kommer att öppna en ny verksamhet
inom barn- och ungdomspsykiatri.

Vård och omsorg

Färdigställs	Q2 2026
Uthyrd area	3 000 kvm
Bedömd investering	60 mkr
Avtalslängd	10 år



Polishus - Polismyndigheten

Om- och tillbyggnation av befintligt
polishus. Modernisering och anpass-
ning görs för att möta verksamhetens
nya behov och krav.

Rättsväsende

Färdigställs	Q2 2027
Uthyrd area	3 000 kvm
Bedömd investering	80 mkr
Avtalslängd	12 år



Högre utbildning - Uppsala universitet

Vi skapar moderna och ändamåls-
enliga lokaler åt Uppsala universitet
som hyr hela byggnaden i ett tio år
långt avtal.

Utbildning

Färdigställs	Q4 2026
Uthyrd area	6 300 kvm
Bedömd investering	240 mkr
Avtalslängd	10 år

Transaktioner skapar värde

Transaktioner är en central del av Stenvalvets arbete med att långsiktigt optimera och utveckla fastighetsportföljen. Genom att kontinuerligt utvärdera och framtidssäkra portföljen säkerställer vi att den stödjer vårt uppdrag att äga, aktivt förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Sverige.

Våra ägare har ett långsiktigt perspektiv med höga krav på trygg och säker avkastning. Det innebär att varje transaktion prövas noggrant mot våra ramar för balanserad riskavvägning. Parametrar som avkastning, läge, tekniskt skick, energieffektivitet, fysiska klimatrisker, restvärde och hyresgästernas verksamheter är centrala i utvärderingen.

Förvärv som en del av strategin

Förvärv är en viktig del av vår tillväxtstrategi och stärker vår position som ledande aktör inom samhällsfastigheter. Vi investerar i fastigheter som stödjer offentliga verksamheters behov av ändamålsenliga och effektiva lokaler. I en marknad präglad av osäkerhet men med gradvis stabilisering fortsätter riktade processer att dominera. Här är Stenvalvets rykte som stabil och långsiktig partner avgörande för att delta i attraktiva affärer.

Vi har fokus på fastigheter med bra lägen i regionstäder där offentliga aktörer bedriver samhällsviktig verksamhet och där lokalernas kvalitet, funktionalitet och anpassningsgrad är avgörande.

Vi arbetar ansvarsfullt och transparent genom hela processen – från initial dialog och due diligence till tillträde och drift. Vi lägger stor vikt vid noggrann analys och strukturerade processer som säkrar både värdeskapande för våra ägare och trygghet för våra hyresgäster.

Årets transaktioner

Under året förvärvade Stenvalvet polishuset i Kävlinge, en välskött fastighet på cirka 4 000 kvm i ett attraktivt läge nära Malmö. Vi tecknade även avtal om att förvärva en projektfastighet i Östersund där en ny klass 2-anstalt om cirka 5 400 kvm ska utvecklas för Kriminalvården. I projektet bidrar vi till utvecklingen av en samhällsviktig anläggning och säkerställer lokaler av hög kvalitet i nära samverkan med hyresgästen. Båda förvärven stärker vårt bestånd inom rättsväsende och breddar vår geografiska närvaro i regionstäder med tillväxt.



Polishus - Kävlinge

Förvärv av polishuset i Kävlinge vilket stärker vår närvaro i Skåne inom rättsväsende.

Rättsväsende

Tillträde	Q3 2025
Uthyrd area	4 000 kvm
Avtalslängd	6 år
Hyresgäst	Polismyndigheten



Anstalt - Östersund

Förvärv av projektfastighet där en klass 2-anstalt ska projekteras och byggas.

Rättsväsende

Tillträde	Q3 2026
Färdigställs	Q4 2027
Uthyrd area	5 400 kvm
Bedömd investering	450 mkr
Avtalslängd	15 år
Hyresgäst	Kriminalvården

Finansiering

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

Räntebärande skulder

Vid utgången av året uppgick koncernens externa lånevolym till 8 146 mkr (8 313). Räntebärande nettoskuld vid årets utgång uppgick till 7 773 mkr (7 829), vilket motsvarar en belåningsgrad om 47,1 % (49,1). I jämförelse med föregående år har den externa lånevolymen minskat med 167 mkr. En nyupplåning om 500 mkr har genomförts under året, genom emittering av en grön obligation, samtidigt som befintliga obligationslån om 570 mkr förföll. Ytterligare amortering om 97 mkr har genomförts i samband med refinansieringar av befintliga lån. 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 inklusive kreditfaciliteter överstiger samtliga låne- och obligationsförfall för kommande 12 månader.

Finansieringskällor, mkr

	31 dec 2025	31 dec 2024
Säkerställd skuld till kreditinstitut	5 168	5 265
Företagscertifikat	150	150
Obligationer	2 828	2 898
Summa	8 146	8 313
Varav obligationsförfall 0-1 år	1 058	570

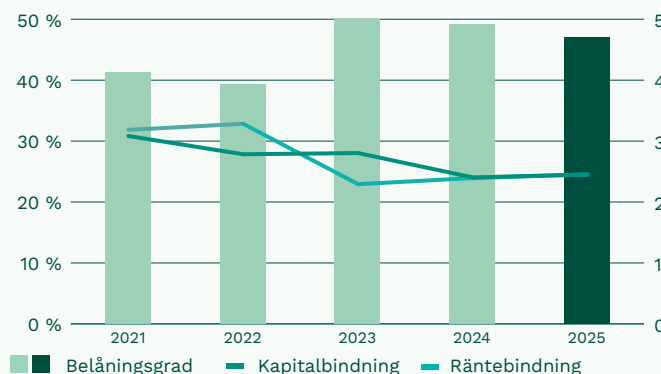
Räntebindning och räntederivat

För att anpassa bolagets ränterisk används ränteswappar. Vid årets utgång har Stenvalvet ränteswappar om 5 866 mkr (5 366). Alla ränteswappar avser byte av rörlig ränta till fast ränta. Vid årets utgång uppgick ränteswapparnas marknadsvärde till 172 mkr (248) inklusive upplupen ränteteintäkt. Ränteswapparnas räntekuponger redovisas som räntekostnader och förändringar i verkligt värde redovisas som värdeförändring räntederivat.

Den externa lånevolymen löper vid utgången av året till en genomsnittlig ränta om 3,1 % (3,4) inklusive effekter av räntederivat.

Återstående räntebindning inräknat effekt av ränteswappavtal är i genomsnitt 2,5 år (2,4) och återstående kapitalbindning uppgår till 2,5 år (2,4). Andel säkerställd skuld i förhållande till fastighetsvärdet uppgår till 31,3 % (33,1). Vid årets utgång var 72,0 % (64,5) av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar.

Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och år



Finansiella mål, riskbegränsningar och utdelningspolicy

Finansiella mål gäller enligt följande:

- årlig tillväxt i eget kapital över tid om minst 10 % inklusive 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.

Belåningsgrad, %

47

Räntetäckningsgrad, ggr

2,9



Stenvalvets kreditbetyg

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

Långsiktigt kreditbetyg	Framtidsutsikter	Kortsiktigt kreditbetyg
BBB	Stabila	N3

Hållbarhetsrelaterad finansiering

Stenvalvets långsiktiga ambition är att ha 100 % hållbarhetsrelaterad finansiering. Av Stenvalvets totala lånevolym uppgick hållbarhetsrelaterad finansiering till 23 % (17) vid utgången av året. Det omfattar obligationer kopplade till ett grönt finansieringsramverk. Stenvalvets ramverk 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 långgivares kriterier. Under året har Stenvalvet emitterat en grön obligation om 500 mkr. Vid utgången av året uppgick hållbarhetsrelaterad finansiering till 1 908 mkr (1 408) varav 1 268 mkr (768) avsåg gröna obligationer och 640 mkr (640) avsåg gröna lån.

Räntederivat, 31 december 2025

	Rörlig ränta, %	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2026	1,9	0,4	1 416	13
2027	1,9	0,1	500	18
2028	1,9	0,2	500	28
2029	1,9	1,9	1 500	28
2030	1,9	2,2	500	4
2031	2,0	1,7	950	42
2032	1,9	1,4	500	39
2033	0,0	0,0	0	0
Totalt			5 866	172

Ränteförfallostruktur, 31 december 2025¹⁾

Period, år	Lånevolym, mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1	3 696	5,0	45
1-2	500	0,1	6
2-3	500	0,2	6
3-4	1 500	1,9	18
4-5	500	2,3	6
5-6	950	1,7	12
> 6	500	1,4	6
Summa	8 146	3,1	100

1) Exkl amorteringar, kreditfacilitet och derivat

Kreditförfallostruktur, 31 december 2025¹⁾

Period, år	Certifikat, mkr	Banklån, mkr	Obligationer, mkr	Lånevolym totalt, mkr	Andel, %
< 1	150	450	1 058	1 658	20
1-2	0	1 058	220	1 278	16
2-3	0	2 821	550	3 371	41
3-4	0	0	1 000	1 000	12
4-5	0	839	0	839	10
5-6	0	0	0	0	0
> 6	0	0	0	0	0
Summa	150	5 168	2 828	8 146	100

1) Exkl kreditfacilitet



Hållbarhet

Ansvar och styrning

Som fastighetsägare utvecklar vi social infrastruktur på ett ansvarfullt sätt där vi tar hänsyn till naturresurser och de människor som bor, arbetar och besöker våra fastigheter. Vårt övergripande långsiktiga mål att skapa 10 % tillväxt i eget kapital över tid till våra ägare bidrar till samhällsnytta då överskottet går till pensioner och forskning.

Hållbarhetsstrategi, styrning och mål utgår från ett starkt engagemang i hela organisationen, från styrelse till medarbetare. Det löpande arbetet är väl integrerat i processer och arbetssätt. Vi har en nära dialog med våra intressenter för att säkerställa att våra ambitioner linjerar med omvärldens förväntningar på oss.

Styrelse

Det yttersta ansvaret har styrelsen som fastställer bolagshandlingar, riskanalyser, policyer samt affärsplan med budget. I styrelsens arbete ingår att godkänna större investeringar, att avge kvartalsrapporter samt års- och hållbarhetsredovisningen i sin helhet.

Styrelsen och ledningsgruppen följer noga den utveckling som sker inom hållbarhet och kompetensutvecklas kontinuerligt i takt med att ny lagstiftning och nya krav införs. Under året har EUs arbete med att förenkla och minska omfattningen på rapporteringen enligt CSRD och dess rapporteringsstandard ESRS, EUs direktiv för energiprestanda i byggnader samt vår genomförda TCFD-analys varit på agendan.

VD och ledningsgrupp

Styrelsen delegerar det operativa ansvaret till VD som beslutar om nya riktlinjer och arbetssätt efter samråd med ledningsgruppen. VD rapporterar regelbundet till styrelsen om verksamhetens utveckling inklusive nyckeltal och uppföljning inom hållbarhet. Varje kvartal sker uppföljning av affärsplanen.

Vi ställer om i takt med tiden

Vår vision att bli den vassaste värden för välfärden kräver innovativa lösningar. Tillsammans med hyresgäster och i nära samarbete med driftentreprenörer och leverantörer hittar vi svar på utmaningar. Vi uppgraderar skyddsrum, väljer fossilfri fjärrvärme och energieffektiviserar våra fastigheter. Allt för att nå våra tillväxtmål och maximera bidraget till våra kunder och samhällets hållbara utveckling.

Staffan Söderberg, hållbarhetschef



Respektive medlem i ledningsgruppen driver och rapporterar hållbarhetsfrågor inom sitt ansvarsområde. VD samordnar uppföljning i form av bland annat månadsrapporter och utvärdering av ledningssystemets effektivitet.

Styrning, hållbarhetsråd och SDFC

Det dagliga hållbarhetsarbetet koordineras av hållbarhetschefen efter samråd med hållbarhetsrådet som består av VD, CFO, förvaltningschef, investeringschef, teknisk chef, HR-chef, hållbarhetschef och hållbarhetsutvecklare. Hållbarhetsfrågor som rör finansiering hanteras i vår Sustainable Development Finance Committee (SDFC) som består av VD, CFO, förvaltningschef och hållbarhetschef.

Hållbarhetschefen ansvarar för att samordna, stödja, ge råd, följa upp, kommunicera och utveckla arbetet.

Respektive chef i organisationen implementerar det dagliga hållbarhetsarbetet enligt arbetssätt beskrivna i ledningssystemet samt engagerar sina medarbetare.

Incitament för hållbarhet

Styrelsen har fastställt ett incitamentsprogram som bland annat omfattar affärsplanemål inklusive hållbarhetsrelaterade mål. Programmet omfattar alla anställda medarbetare och kan ge maximalt två månadslöner i bonus. VD har bonus som uppgår till maximalt sex månadslöner. Styrelsen omfattas inte av något incitamentsprogram.

Utgångspunkter i hållbarhetsarbetet

Stenvalvet är en ansvarsfull förvaltare och utvecklare av samhällsfastigheter och vi vill bidra till en långsiktig och hållbar samhällsutveckling. Vi betraktar försiktighetsprincipen och utgår från bindande krav, till exempel lagkrav och avtalskrav, som minimikrav. Våra styrande dokument baseras på utvalda externa initiativ såsom bland annat:

- FNs globala mål för hållbar utveckling
- FN Global Compacts tio principer
- Parisavtalet
- Bygg- och fastighetsbranschens färdplan för ett fossilfritt Sverige

Styrande dokument

Styrningen av hållbarhetsarbetet utgår från policyer och andra dokument som beslutas av styrelsen. Tillsammans med riktlinjer och andra styrande dokument som beslutas av ledningsgruppen skapas arbetssätt i vårt ledningssystem som följs av alla medarbetare, konsulter och berörda intressenter i det dagliga arbetet såsom bland annat:

- Hållbarhetspolicy (tillgänglig på hemsidan)
- Informationssäkerhetspolicy
- Medarbetarpolicy
- Riktlinje för det systematiska arbetsmiljöarbetet
- Riktlinje för krishantering
- Riskhanteringspolicy
- Uppförandekod
- Uppförandekod för leverantörer (tillgänglig på hemsidan)
- Visselblåsarpolicy

Medlemskap och nätverk

För att driva samhällsförändringar krävs samarbeten och samverkan i många led. Vi vill öka vår förståelse om såväl lokala som globala utmaningar och bidra med egen kunskap och resurser. Exempel på nätverk, organisationer och forum vi deltar i är:

- Belok, Energimyndighetens nätverk för energieffektiva lokaler
- Fastighetsnätverk Sörmland, nätverk inom hållbar fastighetsförvaltning
- Fastighetsnätverk Örebro, energi- och miljöfrågor i fastighetsbranschen
- Forum Bygga Skola
- Klimatpakten, ett klimatköparnätverk för Stockholms stad, företag och organisationer
- Sweden Green Building Council

Certifieringar och systemstöd

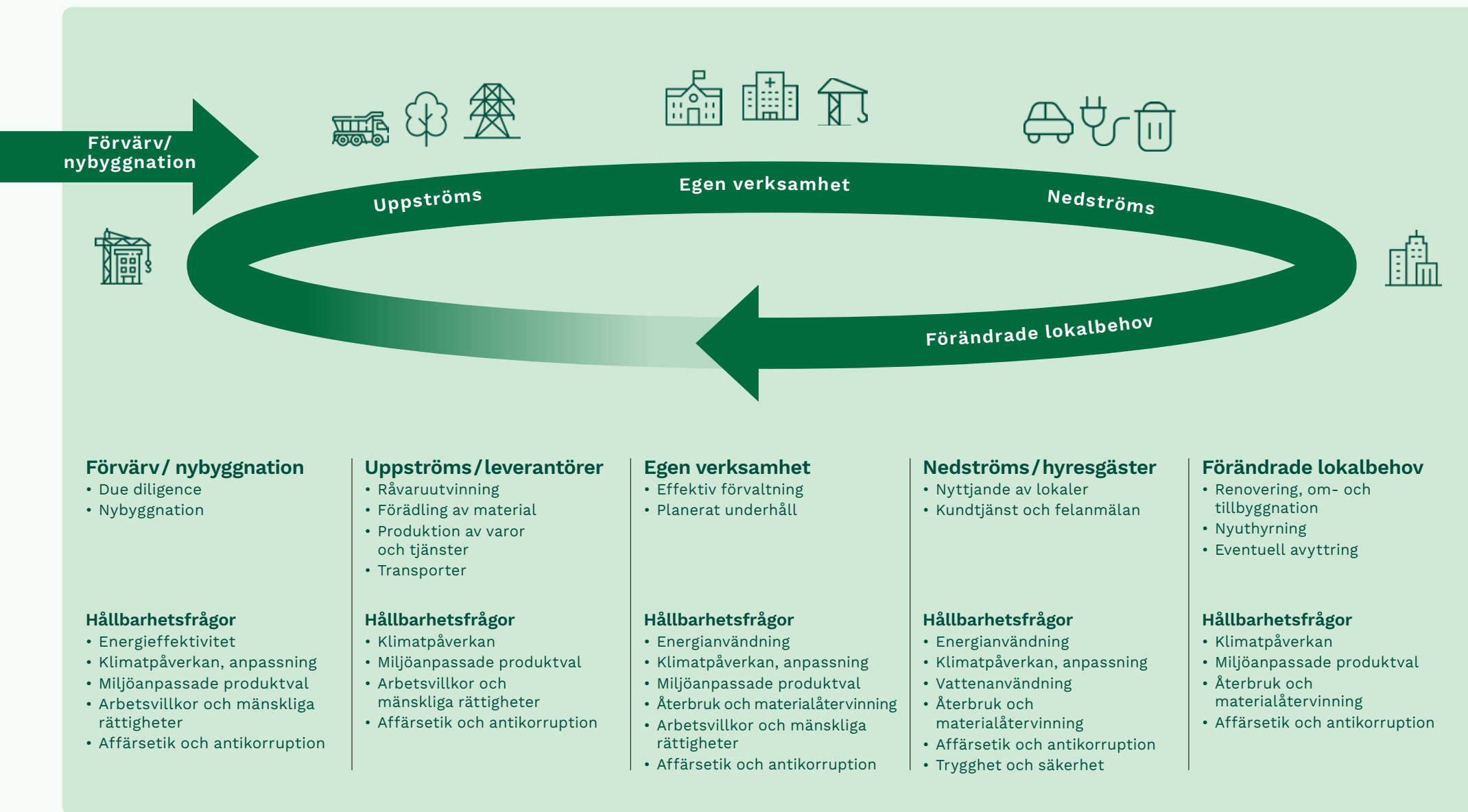
För att kvalitetssäkra effektiva processer använder vi utvalda systemstöd i framförallt förvaltning och fastighetsutveckling. Bra systemstöd krävs bland annat för miljöanpassade produktval, klimatberäkningar och skydd av eventuella visselblåsares anonymitet. Nedan finns ett urval av dessa systemstöd.

- Byggvarubedömningen
- Collecct
- Mestro
- Miljöbyggnad
- Plant
- RiskMap
- WhistleB
- ZeroMission



Stenvalvet är en ansvarsfull förvaltare och utvecklare av samhällsfastigheter och vi vill bidra till en långsiktig och hållbar social infrastruktur i våra regionstäder.

Ansvar genom hela värdekedjan



Intressentdialog och väsentlighetsanalys

En levande dialog med våra intressenter, omvärldsbevakning och egna ambitioner om framtida utveckling lägger grunden för den årliga uppdateringen av väsentlighetsanalysen. Hållbarhetsarbetet fokuserar på frågor där vi har en faktisk eller potentiell positiv eller negativ påverkan på människor och/eller miljö.

Risker, förväntningar och krav

Ledningsgruppens kvartalsvisa strategidagar utgår från styrelsens årliga strategidag då risker, mål och strategiska prioriteringar är i fokus. Den koncernövergripande riskanalysen

färdigställs i början av året och följs upp löpande. Den utgår bland annat från försiktighetsprincipen och intressenternas förväntningar samt gällande och kommande regelverk.

Medarbetarnas synpunkter, eventuella incidenter, till exempel arbetsplats- eller miljöolyckor och eventuella avvikelser mot policyer och uppförandekoder ingår i väsentlighetsanalysen som tar hänsyn till både påverkade intressenter och användare av hållbarhetsredovisningen.

Under året har vi analyserat kommande krav, som till

exempel EUs nya förslag inom hållbarhetsrapportering och EUs direktiv om energiprestanda i byggnader. Vi har även beaktat behovet av klimatanpassningar av våra fastigheter, styrningsfrågor inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö (KMA) samt Myndigheten för civilt försvars ökade fokus inom samhällsberedskap.

FNs globala mål

Våra ambitioner inom hållbarhetsarbetet linjerar väl med FNs Agenda 2030 och de 17 globala målen för hållbar utveckling, EUs mål samt de krav och mål som gäller på vår marknad i Sverige. De fem av FNs 169 delmål vi bidrar mest till är:

- 7.3 Energieffektivitet
- 8.8 Skydda arbetstagares rättigheter, trygghet och arbetsmiljö
- 12.6 Transparens genom hållbarhetsredovisning
- 13.1 Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade händelser
- 16.5 Motverka korruption





Intressentdialog

Kommunikation med våra viktigaste intressenter	Förväntningar på Stenvalvet
Hyresgäster - Hyresgästmöten - Kundtjänst och felanmälan - Kundnöjdhetsundersökning - Gemensamma fastighetsvandringar - Stenvalvets hemsida	Ändamålsenliga lokaler i samhällsfastigheter som förvaltas och utvecklas med kundens och samhällets behov i fokus. Under året har bl a vikten av fortsatt arbete med energieffektivitet, inomhusmiljö och effektiv felavhjälpning lyfts fram.
Ägare och styrelse - Styrelsemöten och strategidag - Årsstämma - Hållbarhetsdialoger kring t ex EU-direktiv	Skapa 10 % tillväxt i eget kapital över tid och maximera bidraget till våra kunder och samhällets hållbara utveckling enligt affärsplan, riskanalys och andra styrande dokument. Under året har våra ägare framhållit vikten av fortsatt energieffektiviseringsarbete, klimatanpassning, begränsning av klimatförändringar samt arbetet med KMA (Kvalitet, Miljö, Arbetsmiljö).
Medarbetare - Avdelningsmöten och informationsmöten - Bolagskonferens - Introduktionsdag för nyanställda - Medarbetarsamtal - Medarbetarundersökning - Fortbildning kring t ex intressenter, kränkande särbehandling, antikorruption och IT-säkerhet	En god arbetsmiljö och en arbetsgivare som erbjuder bra villkor och utvecklingsmöjligheter. Under året har vi fått ett kvitto på att vi hört sammat tidigare synpunkter i medarbetarundersökningen och åtgärdat flera behov. Vi har bl a utökat systemstödet, rekryterat nya medarbetare där belastningen varit hög samt ökat kompetensen inom AI och nya digitala verktyg.
Finansiärer - Finansiella rapporter - Bank- och kapitalmarknadspresentationer - Bank- och investerarmöten - Möten kring t ex hållbarhetsrelaterad finansiering, EU-direktiv - Stenvalvets hemsida	Finansiärer, såsom banker och obligationsinnehavare, förväntar sig regelbunden, korrekt och transparent ekonomisk rapportering. Den ekonomiska rapporteringen ska följa lagar och andra relevanta branschspecifika krav och granskas av extern revisor. Finansiärerna förväntar sig att bolaget är proaktivt och tillgängligt samt att finansiella rapporter publiceras på hemsidan enligt den finansiella kalendern. Under året har bland annat vikten av fortsatt arbete med indikatorer och mål kring energiprestanda och klimatpåverkan lyfts fram och ett nytt ramverk för grön finansiering har lanserats.
Leverantörer - Möten inför och under avtalsperioden samt driftmöten - Dialoger kring uppförandekod för leverantörer - Stenvalvets hemsida	Tydliga krav och förväntningar i t ex uppförandekoden för leverantörer, i entreprenadkontrakt och driftmöten som följs upp. Under året har bl a bekräftelse av uppförandekod för leverantörer, arbetssätt kring miljöanpassade produktval och klimatberäkningar lyfts fram.



Väsentliga hållbarhetsfrågor och resultat

De hållbarhetsfrågor som bedömts vara mest väsentliga för vårt bidrag till hållbar utveckling omfattas av mål och/eller rutiner för att säkerställa eller förbättra prestanda.

Policyer, riktlinjer och affärsplan styr medan års- och hållbarhetsredovisningen följer upp och redovisar samtliga väsentliga hållbarhetsfrågor.

Stenvalvets väsentliga hållbarhetsfrågor	Motivering	Ansvar: huvudsaklig styrning	Uppföljning	Resultat 2025, exempel	Långsiktig ambition
Lönsamhet och tillväxt: Avkastning till ägarna GRI S-1	Våra ägare får avkastning till sin samhällsviktiga verksamhet och bidrar samtidigt till vår utveckling av det svenska välfärdssamhället.	VD: styrelsens inriktningsdirektiv, VD-instruktion, affärsplan beslutad av styrelsen.	Styrelsemöten	7 % (1) tillväxt i eget kapital	Skapa 10 % tillväxt i eget kapital över tid
Kunder och styrning: Ansvarsfullt företagande GRI 205	Våra intressenter förväntar sig att vår verksamhet ska vara långsiktig och affärsetisk.	Chefer och medarbetare: hållbarhetspolicy, uppförandekod, uppförandekod för leverantörer, informationssäkerhetspolicy, informations- och insiderpolicy, internkontrollpolicy, riskhanteringspolicy, attest- och fullmaktsförteckning.	Internkontroll, incidentrapportering, förelägganden, visseblåstjänst, drift- och teknikmöten, hyresgästmöten, KMA-handbok, kundundersökning och hållbarhetsrådet.	- Kundnöjdhet (NKI) 72 (73) 73 % (65) av prioriterade leverantörer har bekräftat att följa vår uppförandekod för leverantörer	- Kundnöjdhet (NKI) 75 0 avsteg mot interna uppförandekoden och uppförandekoden för leverantörer 100 % av de prioriterade leverantörerna bekräftar att följa uppförandekoden för leverantörer till 2030
Medarbetare och samhälle: God arbetsförhållanden GRI 401, 403, 404, 405, 406	Våra medarbetare förväntar sig en god arbetsmiljö som är trygg och utvecklande. Våra leverantörer förväntar sig en god arbetsmiljö.	HR-chef och övriga chefer: hållbarhetspolicy, medarbetarpolicy, medarbetarhandbok, uppförandekod, uppförandekod för leverantörer, riktlinje för systematiskt arbetsmiljöarbete, riktlinje mot kränkande särbehandling och trakasserier samt IT-plan.	Medarbetarundersökning, lönekartläggning, KMA-handbok, fysiska skyddsronder, uppföljning av arbetsmiljörisker och arbetsmiljöincidenter, visseblåstjänst och hållbarhetsrådet.	- Intern stolthet (eNPS) 30 (18) 0 (0) arbetsmiljöolyckor och 7 (9) mindre incidenter hos entreprenörer eller leverantörer 0 (0) fall av diskriminering	- Intern stolthet (eNPS) över 40 till 2030 0 arbetsmiljöolyckor eller incidenter på våra arbets- och byggarbetsplatser 0 fall av diskriminering
Miljö och klimat: Energieffektivitet GRI 302-3	Vårt arbete med energieffektivisering bidrar till minskat samhällsbehov och fördelar för både oss och våra hyresgäster.	Investeringschef, förvaltningschef, teknisk chef: hållbarhetspolicy, energihandbok och projekteringsanvisningar.	Kvartalsrapporter, drift- och teknikmöten, energihandbok, KMA-handbok, projektmöten och hållbarhetsrådet.	24 % (21) lägre energianvändning per kvm jämfört med basåret 2018 - Antalet byggnader i energiklass G och F minskat från 22 till 17	- Minst 37 % lägre energianvändning per kvm 2018-2030 i jämförbart bestånd 0 byggnader i energiklasserna G och F



Stenvalvets väsentliga hållbarhetsfrågor	Motivering	Ansvar: huvudsaklig styrning	Uppföljning	Resultat 2025, exempel	Långsiktig ambition
Miljö och klimat: Minskad klimatpåverkan GRI 305	Vårt arbete för minskad klimatpåverkan bidrar till både nationella och globala mål.	Investeringschef, förvaltningschef, teknisk chef, hållbarhetschef: hållbarhetspolicy, energihandbok, projekteringsanvisningar och rutin klimatberäkning projekt.	Kvartalsrapporter, driftmöten, projektmöten och hållbarhetsrådet.	• 48 % (41) lägre klimatpåverkan i scope 1 och 2 jämfört med 2019 • 147 kg CO₂e/kvm BTA HGA	• 50 % minskning och klimatneutrala i scope 1 och 2 senast 2030 • 93 kg CO₂e/kvm BTA HGA till 2030 och klimatneutrala senast 2045
Miljö och klimat: Klimatanpassning GRI 201-2	Våra fastigheter ska vara en tillgång för våra hyresgästers samhällsviktiga verksamheter även i ett förändrat klimat.	Förvaltningschef, investeringschef, teknisk chef, hållbarhetschef: hållbarhetspolicy, analys fysiska klimatrisker och omställningsanalys.	Kvartalsrapporter, driftmöten och hållbarhetsrådet.	• 100 % av fastigheterna analyserade avseende fysiska klimatrisker och omställningsrisker	• 0 fastigheter i hög sårbarhetsklass till 2045
Stödprocesser	Motivering	Ansvar	Uppföljning	Sammanfattat resultat 2025	Långsiktig ambition
Gröna hyresavtal	Miljöarbetet tillsammans med våra hyresgäster underlättas.	Förvaltningschef och investeringschef.	Kvartalsrapporter och hyresgästmöten.	Antal gröna hyresavtal: 95 (82)	Öka andelen hyresavtal som inkluderar grön hyresbilaga
Hållbarhetsrelaterad finansiering	Finansierat kapital styrs mot miljömässiga investeringar och möter hyresgästernas krav.	CFO	Kvartalsmöten med Sustainable Development Finance Committee och affärsrådet.	23 % (17) hållbarhetsrelaterad finansiering	100 % hållbarhetsrelaterad finansiering
Miljöanpassade produktval	Våra inköp påverkar miljö, klimat, arbetsmiljö och fastighetsvärde.	Investeringschef, förvaltningschef och teknisk chef.	Driftmöten och projektmöten.	96 % (82) av de ackumulerade produktvalen i bedömningsklasser rekommenderas eller accepteras	Minst 90 % av de ackumulerade produktvalen i bedömningsklasser rekommenderas eller accepteras
Miljöcertifiering	Våra byggnaders miljöprestanda bekräftas av oberoende part.	Förvaltningschef, teknisk chef och investeringschef.	Kvartalsrapporter och hyresgästmöten.	Antal miljöcertifierade byggnader 27 (20)	Öka andelen miljöcertifierade byggnader
Samverkansinsatser	Våra hyresgäster och lokalsamhället inspireras och ges stöd.	Investeringschef och förvaltningschef.	Kvartalsrapporter och hyresgästmöten.	Antal samverkansinsatser 55 (49)	Fler än 45 per år
Trygga och säkra fastigheter	Våra hyresgäster och kringboende behöver trygghet och säkerhet i och kring våra fastigheter.	Förvaltningschef och investeringschef.	Incidentrapportering, vis-selblåstjänst, felanmälan, kundundersökning och hyresgästmöten.	Serviceindex delindex 'Rent, snyggt och tryggt' 88 % (85)	Över branschgenomsnittet i serviceindex delindex 'Rent, snyggt och tryggt' tre år i rad 82 % (77)



Ansvarsfullt företagande

Stenvalvet investerar i och utvecklar specialanpassade lokaler för social infrastruktur främst i regionstäder. Över 90 % av våra intäkter kommer från skattefinansierad verksamhet, och våra upphandlingar sker ofta enligt lagen om offentlig upphandling. Det ställer extra höga krav på ansvar i alla led. Att vara en pålitlig partner med stark affärsetik är avgörande för vår fortsatta framgång.

Våra värdeord styr oss

Värdeskapande, proaktiv och långsiktig är värdeord som genomsyrar vårt sätt att arbeta och har ansvarstagande som gemensam nämnare. Värdeorden konkretiseras i våra uppförandekoder, såväl internt som externt, och utgör en central del i Stenvalvets företagskultur. Tillämpliga krav och förväntningar är utgångspunkter i vårt arbete och efterlevnadskontroll görs kontinuerligt. Eventuella uppdateringar i uppförandekoderna kommuniceras till alla medarbetare och intressenter.

Genererat och distribuerat ekonomiskt värde

Mkr	2025	Andel %	2024	Andel %	2023	Andel %
Direkt tillskapat värde						
Intäkter	1 110		1 077		1 037	
Fördelat ekonomiskt värde						
Löner och ersättningar till anställda inkl sociala avgifter	-55	5	-61	6	-54	5
Räntor till långivare	-274	25	-259	24	-350	34
Betalningar till leverantörer	-219	20	-225	21	-297	29
Betald skatt	-41	4	-47	4	-66	6
Behållet ekonomiskt värde	521	46	485	45	270	26

Affärsetik och motverkande av korruption

För att säkerställa hög affärsetik och motverka korruption i alla dess former råder nolltolerans mot givande och tagande av mutor eller otillåtna förmåner. Vi accepterar inga åtgärder som hämmar eller snedvrider konkurrensen eller som hindrar en sund ekonomisk utveckling. Även i år har vi genomfört en koncernövergripande fortbildning i ämnet korruption och interna utbildningar i IT-säkerhet för att motverka driftrisker och risk för förlust av information.

Respektive chef hanterar interna frågor om etiska ställningstaganden och eskalerar vid behov frågan i organisationen. Vi har en visselblåsartjänst som är tillgänglig både internt och externt för anonym rapportering av misstänkta oegentligheter. Inkomna ärenden tas emot av en oberoende tredjepartsleverantör som sedan vidarebefordrar frågan till rätt instans för fortsatt utredning, till exempel styrelseordförande, HR-chef och/eller chefsjurist.

Under året pågick inga tvister. Inga incidenter som påverkade eller potentiellt kunde påverka yttre miljö, fysisk arbetsmiljö eller korruption kom högsta ledningen till känna. Ett föreläggande inkom från Arbetsmiljöverket avseende inomhusmiljön i en byggnad och ska åtgärdas av oss och hyresgästen under första kvartalet 2026. Under året inkom noll (0) ärenden via visselblåsarkanalerna. Två mindre sanktionsavgifter om sammanlagt 19 210 kr inkom avseende försenade köldmedierapporter.

Ansvarfulla leveranskedjor

För att fullfölja vårt uppdrag anlitar vi leverantörer, både när vi ska genomföra planerat och avhjälpande underhåll i fastigheterna samt när vi genomför hyresgäst Anpassningar. Byggbranschen har långa och komplexa leveranskedjor och högre risk för bristande respekt för mänskliga rättigheter och affärsetik.

För att motverka missförhållanden och ställa tydliga krav på våra leverantörer utgör vår uppförandekod för leverantörer en viktig del vid avtalstecknande. Våra största leverantörer utgör mer än 95 % av fakturerat nettobelopp och 73 % (65) av leverantörerna har bekräftat att de känner till och agerar i enlighet med våra förväntningar och krav som vi beskriver i vår uppförandekod för leverantörer.

Våra driftentreprenörer möter våra hyresgäster och representerar därmed Stenvalvet lokalt. Då är det extra viktigt att de känner till och agerar utifrån de värderingar, förväntningar och krav som vi beskriver i vår uppförandekod för leverantörer. Under året har inga fall av bristande efterlevnad hos avtalade leverantörer kommit Stenvalvet till känna.

Attraktiv arbetsgivare

Vår kraft ligger i våra engagerade medarbetare som varje dag förvaltar mer än bara fastigheter – vi förvaltar framtidens samhällsfastigheter. Tillsammans ansvarar vi för fastigheter värda 16,5 miljarder kronor som rymmer samhällsviktiga verksamheter. Det är ett ansvar som förutsätter efterlevnad av våra värdeord samt kunskap, erfarenhet och omtanke.

Goda arbetsvillkor och rekrytering

Vi arbetar långsiktigt och systematiskt med att attrahera, rekrytera och behålla medarbetare. Den strategiska kompetensförsörjningen syftar till att identifiera vilka kompetenser vi behöver idag och imorgon för att kunna uppnå våra mål och möta framtida utmaningar. Under året har vi förstärkt den tekniska förvaltningen inom kategori rättsväsende och tillsatt befattningar inom hållbarhet, investering, projekt, ekonomi och finans. Vid all rekrytering genomförs noggranna bakgrundskontroller för att upprätthålla höga kvalitetskrav.

Vi erbjuder goda arbetsvillkor och samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal samt har tjänstepension. Att våra medarbetare väljer att stanna kvar hos oss är viktigt för både kontinuitet och stabilitet i organisationen. Personalomsättningen under året var 9 % (4).

Tydliga förväntningar ger arbetsglädje

Vår ambition är att kompetenta och engagerade människor finner en trygg och utvecklande arbetsplats hos oss. En arbetsmiljö som skapar goda förutsättningar för medarbetaren att agera självständigt inom sina mandat, genom tydliga förväntningar, återkoppling på prestation och löpande kompetensutveckling. Varje år har vi medarbetarsamtal där vi sätter individuella mål som bidrar till våra affärsplanemål och följs upp årligen. 98 % (98) av medarbetarna svarade i årets medarbetarundersökning att de haft medarbetarsamtal och 98 % (92) anser att deras mål, förutsättningar och trivsel följts upp under året.





Årlig medarbetarundersökning

Engagerade medarbetare som vet hur de ska bidra till Stenvalvets övergripande mål är en förutsättning för att vi som bolag ska lyckas med vårt uppdrag. För att få bästa möjliga verktyg att stötta våra chefer och medarbetare genomför vi årligen en medarbetarundersökning som ligger till grund för vårt fortsatta arbete. I årets undersökning deltog samtliga medarbetare och vi är stolta över att vårt strategiska HR-arbete ger resultat. Även i år visade undersökningen att vi har ett högt engagemangsindex om 87 (81), vilket betyder att vi ligger över branschgenomsnittet om 84 och vi hade ett eNPS på 30 (18).

Arbetsmiljö och ledarskap

VD har det yttersta ansvaret för arbetsmiljön, men fördelning av arbetsmiljöuppgifter delegeras till chefer i organisationen. Arbetsmiljöarbetet finns beskrivet i vårt ledningssystem som omfattar uppförandekoden, medarbetarhandboken samt ett antal riktlinjer avseende till exempel systematiskt arbetsmiljöarbete, krishantering, likabehandling och kränkande särbehandling.

Arbetsmiljöfrågorna hålls levande genom en löpande dialog mellan chef och medarbetare, i medarbetarsamtal, på avstämningsmöten, avdelningsmöten och genom särskilda teman på bolagsövergripande möten. För att stärka ledarskapet och skapa goda förutsättningar i chefsrollen har vi ett ledarforum där chefer ges möjlighet att dela erfarenheter, utvecklas tillsammans och bli mer trygga i sitt ledarskap. Alla medarbetare förväntas bidra till en god arbetsmiljö och rapportera eventuella brister och risker till närmaste chef. Uppföljning av arbetsmiljön görs i den årliga medarbetarundersökningen. Arbetsmiljöindex för 2025 är 74 (75), vilket innebär att vi ligger över branschgenomsnittet för fjärde året i rad.

Antal anställda, kategori

	2025			2024		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Heltid	22	18	40	24	20	44
Deltid	2	1	3	1	-	1
Totalt antal tillsvidareanställda¹⁾	24	19	43	25	20	45

1) Utöver antalet anställda hyrdes tre konsulter in

Kvinnor och män, fördelning

	2025			2024		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Styrelse	2	2	50/50	2	2	50/50
Ledning	5	2	71/29	4	3	57/43
Alla anställda	24	19	56/44	29	16	65/35
varav nyanställda	1	2	33/67	2	1	67/33

Ålderssammansättning, antal

	2025			2024		
	<29 år	30-49 år	>50 år	<29 år	30-49 år	>50 år
Styrelse	-	-	4	-	-	4
Ledning	-	2	5	-	4	3
Alla anställda	0	22	21	-	24	21

Medarbetarundersökning

	2025	2024
Svarsfrekvens, %	100	98
Arbetsmiljöindex	74	75
Engagemangsindex	87	81
eNPS	30	18

eNPS

30

Mått på attraktivitet som arbetsgivare. Över 20 bedöms vara mycket bra och visar på en hög andel stolta medarbetare.

Medarbetarnas fysiska arbetsmiljö följs upp genom skyddsronder och under året har dessa genomförts på våra lokalkontor och vid behov har åtgärder vidtagits.

Kompetensutveckling

Som utvecklare av social infrastruktur behöver vi kontinuerligt utbilda våra medarbetare i viktiga frågor. Under året har vi bland annat genomfört utbildningsinsatser inom säkerhetsskydd, krisledning samt informationssäkerhet. Utöver detta har vi även gjort en större utbildningssatsning inom AI och införande av nya systemstöd. Dels för att säkerställa att våra medarbetare har tillgång till rätt verktyg, dels för att höja kompetensen och förståelsen för hur AI hanterar information. Under året har våra medarbetare i genomsnitt erhållit 12 timmar i utbildningsinsatser, jämnt fördelat mellan kvinnor och män samt yrkeskategori. För att vara en attraktiv arbetsgivare vill vi att man ska kunna utvecklas inom bolaget, bland annat har två medarbetare erbjudits nya roller.

Sjukfrånvaro och friskvård

Vi arbetar förebyggande och proaktivt med hälsofrämjande insatser. Vi erbjuder massage på arbetstid, friskvårdsbidrag, hälsoundersökningar och vaccinationer samt har en avtalad företagshälsovård som omfattar alla anställda. Dessutom erbjuds olycksfallsförsäkring, tjänstegrupplivförsäkring och trygghetsförsäkring. Den totala sjukfrånvaron 2025 var 1 % (1). Skillnaden mellan män och kvinnors sjukfrånvaro är marginell.

Likabehandling och mångfald

Vi arbetar inkluderande genom att skapa arbetsförhållanden som gör det möjligt att prestera utifrån sina förutsättningar och vi verkar för ett respektfullt arbetsklimat där alla bemöts professionellt. I enlighet med vår policy tolererar vi ingen kränkande särbehandling, inte heller diskriminering av kön, könsöverskridande identitet och uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning,

funktionsvariation, sexuell läggning och ålder. Vi tillämpar kompetensbaserad rekrytering, vilket innebär att kandidaten med den bästa kompetensen för rollen ska erbjudas anställning. Vid likvärdiga kandidater avseende kompetens och erfarenhet beaktas mångfaldsperspektivet genom till exempel kön, ålder, etnicitet och bakgrund. Vi ser också till att fler chefer än endast rekryterande chef deltar i rekryteringsprocessen.

Lönekartläggning

Inför årets lönerrevision har vi gått igenom våra lönekriterier och säkerställt att vi i chefskonstellationen har samsyn kring dessa. Efter avslutad lönerrevision genomfördes den lagstadgade lönekartläggningen och inga osakliga löneskillnader noterades för 2025.



Samhällsnytta i praktiken

Vi bidrar vi till samhällsnytta ur flera perspektiv. Genom att arbeta proaktivt med våra fastigheter, ha ett aktivt samhällsengagemang och samarbeta med både hyresgäster och leverantörer gör vi skillnad.

Trygga och säkra fastigheter

I syfte att säkerställa en trygg och säker miljö i och kring våra fastigheter arbetar vi kontinuerligt med planerat underhåll, moderna säkerhetssystem och nära samarbete med driftentreprenörer, leverantörer och lokala myndigheter. Vi genomför till exempel fastighetsvandringar tillsammans med hyresgäster och driftentreprenörer för att identifiera och åtgärda otrygga platser. Under året har vi genomfört sju fastighetsvandringar som resulterat i åtgärder kring bland annat energieffektiviseringar, skymmande vegetation och förbättrad belysning.

Våra fastigheter är en del av krisberedskapen i samhället och bidrar därmed till civilförsvaret. Under året har vi med utgångspunkt i Myndigheten för civilt försvars checklista påbörjat en extra inventering av våra 57 skyddsrum som totalt har plats för cirka 7 000 personer. Sverige har totalt drygt 60 000 skyddsrum och 90 % av våra fastigheter har tillgång till skyddsrum inom 500 meter.

Mänskliga rättigheter i vår värdekedja

Vår ambition är att bidra till en mer transparent och rättvis bransch och därmed till respekt för mänskliga rättigheter och goda arbetsvillkor enligt FNs definitioner och internationella konventioner. Det gör vi genom att säkra att vi begär bekräftelse på att vår uppförandekod för leverantörer efterlevs samt att vi internt uppmuntrar medarbetare och samarbetspartners att rapportera misstänkta fall av oegentligheter. Årets interna revisioner inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö visade inga större avvikelser.

Ordning och reda på våra byggarbetsplatser

Stenvalvet tar ett tydligt byggherreansvar i våra byggprojekt. Internt finns styrning i form av processer, rutiner, mallar och checklistor för att säkerställa att kvalitet, miljö och arbetsmiljö i våra projekt uppfyller bindande krav. Samtliga ansvariga för byggprojekt skriver under en delegering av arbetsmiljöuppgifter.

På Stenvalvet har vi en nollvision avseende arbetsplatsincidenter. Inga rapporterade allvarliga olycksfall eller dödsfall inträffade under året och uppföljningen av arbetsskador och tillbud på våra byggprojekt under året visar att vi hade sju mindre arbetsskadeincidenter hos entreprenörer och leverantörer. Ingen av dessa medförde sjukskrivning och alla hanterades korrekt enligt rutin. Frekvens och allvarlighetsgrad är för låg för att redovisas som relevant skadekvot per en miljon arbetade timmar.

Andra bidrag till samhället

Stenvalvet bidrar genom att delta aktivt i flera nätverk, samarbeta med olika organisationer och bidra med vår kompetens externt i forum såsom Almedalen och föreläsningar på högskolor. Vi har till exempel föreläst om cirkulär fastighetsekonomi, hållbarhetsrapportering och fastighetsutveckling.

Stenvalvet har även deltagit i forum om polisens expansionsplaner och kommande behov samt sammanträtt med regeringens särskilda utredare om Kriminalvårdens utbyggnad.

Ur perspektivet människors välmående kring våra fastigheter i lokalsamhället har vi under året bland annat arbetat med tryggare utomhusmiljöer och ombyggnation av en busshållplats.

Genom att arbeta proaktivt med våra fastigheter, ha ett aktivt samhällsengagemang och samarbeta med både hyresgäster och leverantörer gör vi skillnad.





Miljö och klimat

Vår bransch spelar en viktig roll i omställningen till ett mer hållbart samhälle. Allt från att underhålla och utveckla befintliga fastigheter, främja miljöanpassade produktval vid underhåll och hyresgästanpassningar, öka energieffektiviteten i våra byggnader till att hjälpa hyresgäster hushålla med resurser och göra kloka val.

Enligt Boverket står bygg- och fastighetssektorn för drygt en femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser. För att Sverige ska nå sitt mål om nettonollutsläpp 2045 måste hela branschen arbeta tillsammans och öka sin innovationskraft. Nya material, digitalisering och elektrifiering är några av verktygen. I allt fler offentliga upphandlingar ställs höga krav på byggprojekt, till exempel kring elbilsaddning, solpaneler samt automation och styrning av uppvärmning och luftkonditionering.

Systematiskt miljöarbete

Vårt miljöarbete styrs av dokumenterade arbetssätt i vårt ledningssystem och är integrerat i relevanta delar av värdekedjan. I rollen som långsiktig ägare och förvaltare av samhällsfastigheter är det naturligt för oss att i första

hand förädla det som redan är byggt. Inför förvärv undersöker vi bland annat markföroreningar, material i byggnader och energiprestanda. Under både förvaltning och byggprojekt styr vi mot en ökad energieffektivitet, miljöanpassade produktval och en minskad klimatpåverkan.

Energianvändning

Att arbeta med optimering av energianvändningen i vårt fastighetsbestånd är centralt för att långsiktigt minska verksamhetens klimatpåverkan och bidra till hushållning av resurser. Energieffektiva fastigheter är också en förutsättning för att attrahera hållbarhetsrelaterad finansiering och miljöcertifiera byggnader.

Stenvalvet investerar kontinuerligt i energieffektiviseringar och energiintensiteten har minskat med 24 % (21) jämfört med basåret 2018. Målet är en minskning om 37 % år 2030 och att behovet av köpt energi ska minska till under 93 kWh per kvm uppvärmd area i jämförbart bestånd. Utfallet 2025 blev 111 kWh (116) per kvm vilket är i linje med årets mål.

Vi inhämtar energidata från alla fastigheter och den totala energianvändningen varierar med framförallt klimat och väder, antal fastigheter och förändrade verksamheter hos våra hyresgäster.

Under året har flera energiprojekt genomförts med fokus på bland annat uppkoppling av fastigheternas tekniska system för bättre mätning, övervakning och styrning. Vid slutet av året var 65 % (63) av våra fastigheter helt eller delvis uppkopplade. Vi har även genomfört ett tiotal energideklarationer som resulterat i att flera byggnader höjt sin energiklass. Antalet byggnader i energiklass G och F minskade under året från 22 till 17. Våra byggnader ska lyftas till en högre energiklass i god tid innan beslutade årtal enligt tillämpningen av EUs direktiv i Sverige.

Våra solenergianläggningar producerade 804 MWh, 13 % mer än föregående år, varav 231 MWh såldes. 2 % (2) av elbehovet täcktes av egenproducerad el från våra solenergianläggningar. Under året har 65 laddstolpar installerats.

Total energianvändning, MWh¹⁾

	2025	2024	2023
Totalt	61 047	65 147	68 312
varav el	22 799	23 274	23 892
varav fjärrvärme ²⁾	37 050	40 333	42 980
varav naturgas ²⁾	108	179	210
varav fjärrkyla ²⁾	1 090	1 361	1 230

1) Köpt energi exkl energi köpt av hyresgäst

2) Ej normalårskorrigerad

Köpt energi för värme, kyla och el¹⁾

	2025	2024	2023	2022	2021	Basår 2018
Värme, MWh	40 068	40 921	41 810	38 913	42 192	42 113
Värme, kWh/kvm	68	71	72	71	77	85
Minskning jmfr med 2018, %	-20	-16	-15	-16	-9	0
Fjärrkyla, MWh	1 033	1 215	1 135	1 170	1 360	
Minskning jmfr med 2021, %	-24	-11	-17	-14		
EL, MWh	21 842	22 123	22 614	23 515	26 071	29 723
EL, kWh/kvm	43	45	46	48	53	62
Minskning jmfr med 2018, %	-30	-27	-26	-23	-15	0

1) Avser förbrukning och A_{temp} i jämförbart bestånd. Värmeenergin är normalårskorrigerad



Klimatpåverkan

Stenvalvets mål är att bli klimatneutrala/nettonoll i scope 1, 2 och 3 till år 2045, med ett delmål om att bli klimatneutrala/nettonoll i scope 1 och 2 till 2030. Årets klimatpåverkan i scope 1 och 2 var 48 % (41) lägre jämfört med 2019 vilket överträffar årets mål om 42 % minskning.

Våra direkta utsläpp i scope 1 orsakas främst av köldmedieläckage och användning av naturgas. Indirekta utsläpp i scope 2 uppstår från inköp av energi i form av elektricitet, fjärrvärme och fjärrkyla.

De största indirekta utsläppen i scope 3 uppstår genom köp av varor och tjänster, främst köp av energi, avfallshantering och byggverksamhet. Klimatpåverkan från hyresgäst Anpassningar och underhållsprojekt beräknas 2024 och 2025 genom kostnadsbaserade schabloner och årets nedlagda kostnader. 2023 använde vi istället ackumulerad summa avslutade projekt. Indikatorer och mål för minskade utsläpp i scope 3 har tagits fram under året.

Vår ambition är att bli fossilfria och all elektricitet vi köper kommer från vattenkraft och är ursprungsmärkt med Bra Miljöval. Våra fastigheter använder fjärrvärme för uppvärmning, förutom fem, varav en som konverterats från naturgas till fjärrvärme under året och fyra som använder värmepumpar. Under året ökade andelen avtalad fossilfri fjärrvärme till 21 % (9). Därutöver klimatkompensterades 111 ton CO₂ från fjärrvärme enligt avtal med fjärrvärmelieferantörerna. Direktverkande el om 63 MWh enligt energideklarationer användes till uppvärmning.

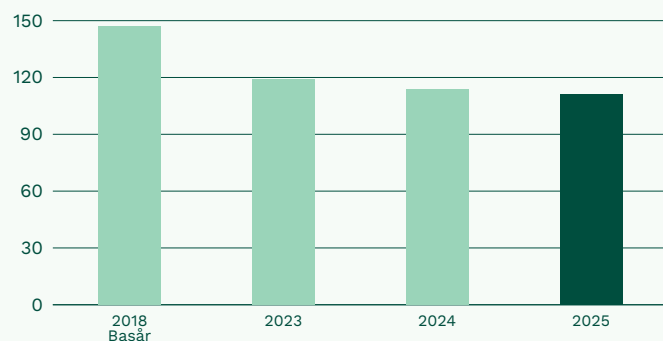
Uppföljningen av utsläpp i CO₂-ekvivalenter sker enligt GHG-protokollet via en extern klimatberäkningsleverantör. Utsläppssiffror och intensitetssiffror inkluderar samtliga utsläpp från medieförbrukning som härrör från fastigheter som vi under någon del av året ansvarat för. Så långt som möjligt beräknas klimatpåverkande utsläpp med bränslebaserad metod det vill säga med emissionsfaktorer från respektive leverantör. I andra hand används aktivitetsbaserade metoder och genomsnittsmetoder och i tredje hand kostnadsbaserade metoder.

Utsläpp av växthusgaser från el, värme, kyla och vatten i samtliga scope omfattas. Växthusgasernas källor är 106,1 ton från CO₂, 0,2 ton från CH₄, 0,4 ton från N₂O, 8,6 ton från R452A, 6,3 ton från R410A, 63,9 ton från HF143a, 0 ton från biogen CO₂ samt 7 720,9 ton CO₂e. Vi har använt emissionsfaktorer genom vår klimatberäkningsleverantör, framförallt faktorer som kommer direkt från leverantörer av fjärrvärme, el och naturgas. Emissionsfaktorer för våra klimatberäkningar för 2025 har även erhållits från Energiförbundet, Fortum, SEPA, Upphandlingsmyndigheten och EON.

Resterande klimatpåverkan i scope 1 samt utsläpp i scope 3 från kontorsmaterial, mat, leasade fordon, tjänsteresor och fastighetsrelaterat vatten och naturgas har klimatkompensterats genom projekt inom ramen för FNs ramverk REDD+.

Nerlagda underhållskostnader 2024 har korrigerats med slutligt utfall och ny utsläppssiffra om 1 515 ton har ersatt 2 124 ton i tabellen. 2024 års totala utsläpp och fastighetsrelaterad utsläppsintensitet har uppdaterats.

Energiintensitet, kWh/kvm¹⁾

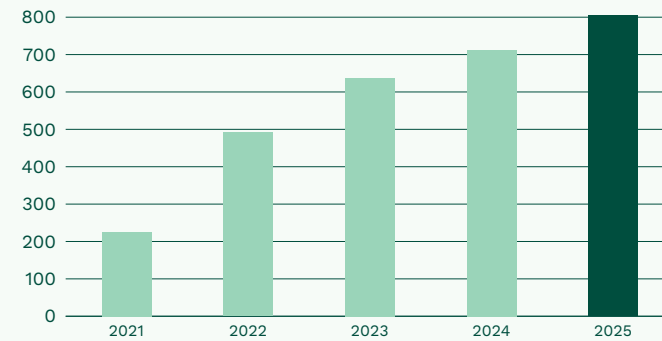


1) Köpt energi i jämförbart bestånd exkl egenproducerad el

Byggnader energiklass A-G, antal

Energiintensitet, kWh/kvm ¹⁾		31 dec 2025	31 dec 2024
Energiintensitet			
	A	1	0
	B	10	9
	C	39	36
	D	43	42
	E	33	30
	F	12	17
	G	5	5

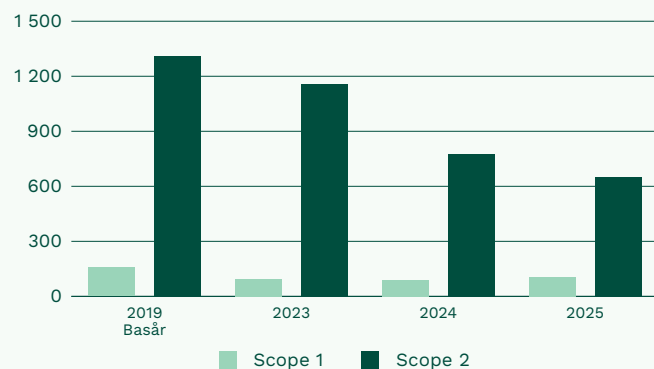
Egenproducerad el från solpaneler, MWh



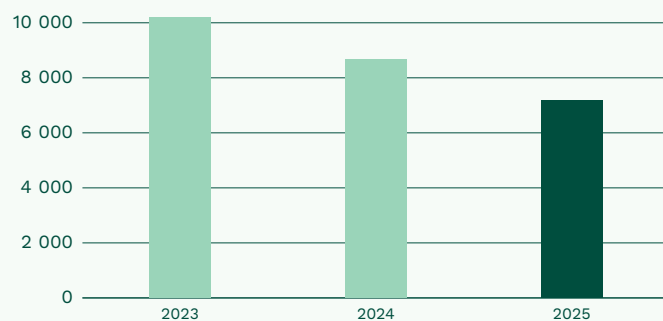


Beräkning av årets utsläpp från underhåll och avfall sker med lägre emissionsfaktorer och med hänvisning till Fastighetsägarnas uppdaterade vägledning från december 2025. Omräknat med årets lägre emissionsfaktor hade utsläppssiffrorna 2024 varit 395 ton för underhåll och 125 ton för avfall. Fastighetsrelaterad utsläppsintensitet 2024 hade då varit 11,8 kg CO₂ per kvm A_{temp}.

Utsläpp Scope 1 och Scope 2, ton CO₂-ekvivalenter



Utsläpp Scope 3, ton CO₂-ekvivalenter



Växthusgasutsläpp, ton CO₂-ekvivalenter^{1,2)}

Utsläpp	2025	2024 ¹⁾	2023	Basår 2019	Beräkningsmetod
Scope 1 totalt	105	89	93	157	
Köldmedieläckage	79	41	44	-	Aktivitetsbaserad
Naturgas	20	33	42	40	Bränslebaserad
Leasade fordon	7	8	7	20	Avståndsmetod
Bränslen	0	8	0	97	Bränslebaserad
Scope 2 totalt (marknadsbaserad metod)	652	778	1 158	1 311	
Fjärrvärme	617	777	1 109	1 250	Bränslebaserad
Fjärrkyla	0	0	48	-	Bränslebaserad
Elektricitet	35	1	1	61	Bränslebaserad
Scope 2 totalt (anläggningsbaserad metod)	780	983	1 366	1 853	
Fjärrvärme	617	777	1 109	603	Bränslebaserad
Fjärrkyla	0	0	48	-	Bränslebaserad
Elektricitet	163	206	209	1 250	Bränslebaserad
Scope 3 totalt	7 149	8 674	10 197	624	
El, värme och kyla	698	741	749	532	Bränslebaserad
Naturgas	3	5	7	5	Bränslebaserad
Vatten	22	23	23	22	Genomsnittsmetod
Leasade fordon	2	2	2	5	Avståndsmetod
Inköpt kontorsmaterial	6	3	10	13	Genomsnittsmetod
Mat	1	2	2	2	Genomsnittsmetod
Hyresgäst Anpassningar ³⁾	5 867	5 527	9 153	-	Kostnadsbaserad
Underhåll	394	1 515	-	-	Kostnadsbaserad
Avfall inkl transporter	137	228	229	-	Kostnadsbaserad
Tjänsteresor (varav flygresor)	19 (15)	18 (12)	22 (20)	45 (38)	Avståndsmetod
Scope 1, 2 och 3 totalt (marknadsbaserad metod)	7 906	8 932	11 448	2 092	
Fastighetsrelaterad utsläppsintensitet kg CO₂ per kvm A_{temp}	12,0	13,7	17,5	3,6	

1) Sålda och köpta fastigheters utsläpp inkluderas under den del av året som Stenvalvet ägt fastigheten

2) Inkluderar mätning eller uppskattning av förbrukning där hyresgäst står för abonnemang

3) Baseras på nerlagda kostnader under året. 2023 års siffror baserades på avslutade projekt under året



Klimatanpassning

Stenvalvets fastigheter påverkas av klimatförändringar och vi arbetar med att stärka vår klimatesiliens. Under 2024 genomfördes en inventering av potentiella fysiska klimatrisker för hela fastighetsbeståndet och resultatet ingår i det långsiktiga arbetet med att klimatsäkra våra fastigheter.

Klimatscenarioanalysen för vårt bestånd av fastigheter utgår från två olika klimatscenarier på lång sikt. Resultatet används i sårbarhetsanalyser av våra byggnader och skapar underlag för att möta omställningsrisker genom åtgärder i planerat underhåll. Vi fokuserar på risker och möjligheter, även finansiellt, baserat på scenariot medelstor klimatförändring under perioden 2041-2070. Potentiellt ökad torka och brandrisk utgör de största fysiska riskerna för våra fastigheter. Ökade kostnader och regulatoriska krav tillsammans med risken för avbrott i våra hyresgästers samhällsviktiga verksamheter är prioriterade omställningsrisker.

TCFD

Med utgångspunkt i den inventering av våra fastigheters fysiska klimatrisker som genomfördes 2024 har en omställningsanalys utförts under 2025. Klimatrelaterade risker, möjligheter och finansiell påverkan har bedömts baserat på rekommendationerna från Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) och visar att vårt nuvarande klimatarbete har relativt låg risk för minskad marknadsattraktivitet i fastighetsportföljen. Analysen visar samtidigt prioriterade risker och möjligheter i det fortsatta långsiktiga arbetet med vår klimatfärdplan. Åtgärdsplan per fastighet för att möta de viktigaste omställningsriskerna och möjligheterna har påbörjats under året.

Scenario: Medelstor klimatförändring, RCP 4.5

Klimatpolitik leder till att utsläppen av växthusgaser i atmosfären ökar fram till år 2040 för att sedan avta. En genomsnittlig temperaturökning i Sverige med cirka 3 grader och ökning av nederbörd förväntas. Något fler värmeböljor, torka, skyfall samt något högre vattenflöden, påverkan på dricksvatten, vattenbrist och stigande havsnivåer förväntas också.

Fysiska risker:

- Främst brandrisk, torka, skred och ras

Omställningsrisker:

- Nya lagkrav och krav från kunder
- Några fastigheter kräver åtgärd för att bibehålla värdet och fortsatt efterfrågas av kund
- Ökat energibehov, främst kyla
- Ökade kostnader för vatten, material och energi

Möjligheter:

- Förvärv och förvaltning av fastigheter med få fysiska klimatrisker eller omställningsrisker skapar en ny marknad, minskar kostnader och ökar tillgång till finansiering

Potentiell finansiell påverkan på Stenvalvet:

- Några fastigheter kräver investeringsåtgärder och kan få t ex ökade försäkringspremier, lägre värdering, lägre driftnetto, svårare att få finansiering

Potentiell påverkan på Stenvalvets strategi och verksamhet:

- Några fastigheter kräver investeringsåtgärder
- Behovet av driftsäkerhet och reservkraft kan öka
- Nya kompetensbehov vid förvärv och nybyggnation
- Några situationer att krishantera

Scenario: Stor klimatförändring, RCP 8.5

Utsläppen av växthusgaser fortsätter att öka i snabb takt. En genomsnittlig temperaturökning i Sverige med cirka 5 grader och ökning av nederbörd med 10-40 % förväntas. Fler värmeböljor, torka, skyfall samt tydligt högre vattenflöden, påverkan på dricksvatten, vattenbrist och stigande havsnivåer förväntas också.

Fysiska risker:

- Främst värmestress, brandrisk, torka, nederbördstress, översvämning, skred och ras

Omställningsrisker:

- Nya och fler lagkrav samt krav från kunder
- Fler fastigheter kräver åtgärd för att bibehålla värdet och fortsatt efterfrågas av kund
- Någon fastighet kan bli obrukbar
- Ökat energibehov, främst kyla
- Ökade kostnader för vatten, material och energi
- Nya arbetsmiljörisker
- Brist på kompetens och resurser för att ställa om

Möjligheter:

- Förvärv och förvaltning av fastigheter med få fysiska klimatrisker eller omställningsrisker skapar en ny stor marknad, minskar kostnader och ökar tillgång till finansiering

Potentiell finansiell påverkan på Stenvalvet:

- Fler fastigheter kräver investeringsåtgärder och kan få t ex ökade försäkringspremier, lägre värdering, lägre driftnetto, svårare att få finansiering

Potentiell påverkan på Stenvalvets strategi och verksamhet:

- Fler fastigheter kräver investeringsåtgärder
- Behovet av driftsäkerhet och reservkraft ökar
- Nya kompetensbehov vid förvärv och nybyggnation
- Fler situationer att krishantera

Materialval, gröna ytor och vatten

Byggmaterial

Material som används i Stenvalvets fastigheter och i byggprojekt ska väljas med långsiktig hänsyn till miljö, människor och ekonomi. Att konsekvent arbeta med miljöanpassade produktval leder till lägre miljöpåverkan, sund inomhusmiljö och ökat fastighetsvärde. Anlitade arkitekter, projektörer och entreprenörer ska följa vår rutin för miljöanpassade produktval som finns publicerad på vår hemsida.

Inför 2025 beslutade vi att byta systemstöd för materialbedömning. Sedan 2021 har vi bedömt drygt 7 500 produkter i det tidigare systemstödet SundaHus och sedan årsskiftet har cirka 690 produkter bedömts enligt Byggvarubedömningen. Av dessa var 14 % av produkterna i kategorin rekommenderas, 82 % i kategorin accepteras, 3 % i kategorin undviks samt resterande 1 % i kategorin ej bedömda.

Återbruk och återvinning

Överblivet material i byggprojekt källsorteras och hantearas av våra leverantörer och entreprenörer i enlighet med Stenvalvets fastställda rutiner och lokala avfallsföreskrifter. Under förvaltningsskedet arbetar vi särskilt med våra driftentreprenörer för att källsortering och avfallshantering ska vara ändamålsenlig. Under året har avtalad avfallshantering resulterat i 45 % återvinning och 46 % energiutnyttjande. Ambitionen är att tydligt bidra till EU-målet att kommunalt avfall materialåtervinns till minst 65 % 2035.

Avfallshanteringen i vår största pågående hyresgästpassning om cirka 240 mkr har under året uppnått 70 % materialåtervinning och 8 % energiåtervinning. Utfallet är väl i linje med Sveriges miljömål att minst 70 % av

bygg- och rivningsavfall ska materialåtervinnas eller förberedas för återanvändning. Under året har även glaspartier, dörrar och armaturer återanvänts.

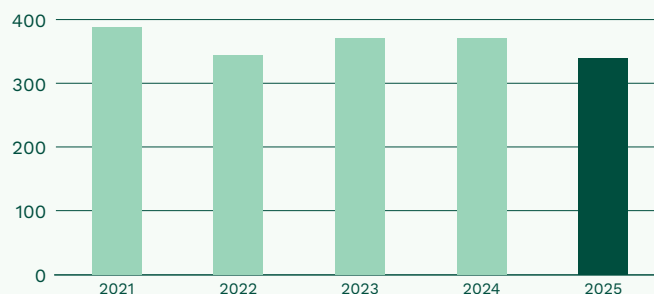
Gröna ytor

Våra fastigheter ligger främst i stadsmiljö med begränsade möjligheter till gröna ytor som kan ge ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Genom bland annat miljöcertifiering av byggnader, gröna hyresavtal och gemensamma fastighetsvandringar lyfter vi fram vikten av gröna ytor tillsammans med hyresgästerna. Under året har vi inventerat grönytefaktorn på ett äldreboende. Även i år producerade våra bin cirka 30 kg honung som delats ut till våra hyresgäster.

Vatten

Vatten är en begränsad naturresurs och vattenanvändningen bidrar samtidigt till klimatpåverkan. Under året använde vi 218 (230) tkm vatten. Förvärv av fastigheter och förändrad verksamhet hos våra hyresgäster påverkar vår totala förbrukning. Sedan 2018 har vi effektiviserat vattenanvändningen per kvadratmeter i jämförbart bestånd med 20 % (12).

Vattenanvändning, liter/kvm¹⁾



1) Avser förbrukning och A_{temp} i jämförbart bestånd

Miljöcertifieringar och gröna hyresbilagor

Gröna hyresavtal och miljöcertifiering av byggnader är viktiga delar av miljöarbetet. Under året ökade antalet miljöcertifierade byggnader enligt Miljöbyggnad eller Miljöbyggnad iDrift, minst nivå Silver, till 27 (20) och därmed andelen uppvärmd area (A_{temp}) som är miljöcertifierad till 26 %. För mer information om vilka fastigheter som har miljöcertifierade byggnader, se sidorna 104-105. Under året ökade antalet gröna hyresbilagor med 16 %.

EUs gröna taxonomi

Stenvalvet omfattas ännu inte av rapporteringskrav enligt EUs gröna taxonomi. Vår affärsidé och verksamhet omfattas framför allt av taxonomins definierade ekonomiska aktiviteter 7.2 Renovering av befintliga byggnader och 7.7 Förvärv och ägande av byggnader samt under vissa år av 7.1 Uppförande av nya byggnader. Inom ramen för hållbarhetsrelaterad finansiering fortsätter vi att beakta kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska aktiviteter enligt EUs gröna taxonomi:

- Aktiviteten ska väsentligt bidra till minst ett av taxonomins sex miljömål (substantial contribution, SC)
- Aktiviteten ska inte orsaka betydande skada på något av de andra miljömålen (do no significant harm, DNSH)
- Aktiviteten ska utföras i linje med minimiskyddsåtgärder

De två viktigaste målen vi bidrar till är Begränsning av klimatförändringar och Anpassning till klimatförändringar.

Andelen fastigheter som uppfyller SC är 24 % och andelen som uppfyller DNSH utgör 31 %. Vår långsiktiga ambition är att ha 100 % hållbarhetsrelaterad finansiering.



Om hållbarhetsredovisningen

Stenvalvets hållbarhetsredovisning för 2025 godkändes av styrelsen den 19 mars 2026. Hållbarhetsredovisningens omfattning och konsolidering är densamma som för den finansiella rapporteringen och omfattar moderbolaget och dotterbolagen (bolag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande).

Hållbarhetsredovisningen gäller kalenderåret 2025 (1 januari till 31 december 2025) och är den sjätte årliga hållbarhetsredovisningen som Stenvalvet lämnar.

Stenvalvets hållbarhetsredovisning 2025 har upprättats i enlighet med GRI Standarder 2021 och omfattar sidorna 4, 6-49, 52-67, 69, 79-81, 91-92, 98 i detta dokument. För information om upplysningar kopplade till den lagstadgade och avskilda hållbarhetsrapporten enligt den äldre lydelsen som gällde före 1 juli 2024 i årsredovisningslagen (ÅRL) 6 kap 11 §, se ÅRL-index.

Redovisade siffror är avrundade till närmaste heltal vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar. Eventuella ändringar i beräkningsmetoder förklaras vid berörd prestandasiffra. Inga betydande förändringar avseende vår organisation eller värdekedja har skett under året.

Redovisningen är översiktligt granskad av KPMG AB och deras uttalande finns på sidan 50.

Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen är Staffan Söderberg, hållbarhetschef, staffan.soderberg@stenvalvet.se

ÅRL-index

Upplysningar	Sida
Övergripande	
Affärsmodell	4, 13-16, 32
Miljö	
Policy inom miljö	30-31, 35-36, 47
Risker och riskhantering	35-36, 55, 62, 65, 67
Mål och resultat	35-36, 42-46
Sociala förhållanden inkl anställda	
Policy inom sociala frågor	30-31, 35, 40, 47
Risker och riskhantering	35, 55, 62, 66-67
Mål och resultat	35, 38-41
Mänskliga rättigheter	
Policy inom mänskliga rättigheter	30-31, 35, 39-40, 47
Risker och riskhantering	35, 37, 55, 62, 64, 66-67
Mål och resultat	35, 37, 38-41
Antikorrupktion	
Policy inom antikorrupktion	30-31, 35, 47
Risker och riskhantering	35, 37, 40, 55, 62, 67
Mål och resultat	35, 37

Kvarnen 5, Kristianstad





GRI-index

Fastighets AB Stenvalvet rapporterar härmed i enlighet med GRI Standarder 2021, inklusive GRI 1: Fundament 2021, för perioden 1 januari till och med 31 december 2025. Ingen sektorstandard är tillgänglig. Eventuella avsteg från krav samt skäl och förklaring anges i tabellen.

GRI-standard		Sidhänvisning
GRI 2 (v. 2021): Generella upplysningar		
Organisationen och redovisningsprinciper		
2-1	Information om organisationen	8-11, 52-55, 59-61
2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsrapporteringen	47, 91-92
2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	47
2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	47
2-5	Externt bestyrkande	50
Aktiviteter och medarbetare		
2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	2, 14, 18-26, 31-32
2-7	Anställda	38-40
2-8	Arbetare som inte är anställda	41
Styrning		
2-9	Sammansättning och struktur för styrning	30, 39, 52-57
2-10	Nominering och val för högsta styrande organ	54
2-11	Ordförande för högsta styrande organ	54, 56
2-12	Styrande organs roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan	52-55
2-13	Delegering av beslutsfattande för hantering av påverkan	30, 54
2-14	Högsta styrande organets roll i hållbarhetsredovisningen	30, 53
2-15	Intressekonflikter	53, 56
2-16	Kommunikation av kritiska angelägenheter	35-36, 55
2-17	Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	30, 56-57
2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets prestation	53-54
2-19	Ersättningspolicy	54, 79
2-20	Process för att fastställa ersättningar	54
GRI-standard		
2-21	Årligt totalt kompensationsförhållande Kommentar: Medianlönen var 73 200 kr (79 300). Bäst betaldas ersättning i förhållande till medianlön var 4,7 (4,3). Bäst betaldas löneökning var 3,3 % (0) för året i förhållande till medianprocentuell löneökning på 3,0 % (3,3).	48, 79
Strategi, policyer och praxis		
2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	6-7, 14-16, 30
2-23	Policyer och åtaganden kopplade till hållbarhet	14, 30-34, 40, 65
2-24	Integrering av policyer och åtaganden kopplade till hållbarhet	30, 35-36, 38, 54
2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	31, 37, 55
2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	31, 33-34, 37
2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	37
2-28	Medlemskap i organisationer	31
2-29	Metod för intressentdialog	33-34
2-30	Kollektivavtal	38
GRI 3 (v. 2021): Väsentliga frågor		
3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	33-34
3-2	Lista på väsentliga frågor	33, 35-36
3-3	Styrning av väsentliga frågor	35-46
Specifika upplysningar: GRI 200 Ekonomi		
3-3	GRI 201 (v. 2016): Ekonomiskt resultat	35, 59-60
201-1	Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	37
201-2	Finansiell påverkan av klimatrisker och möjligheter orsakade av klimatförändringar	45
201-3	Förmånsbestämda åtaganden och andra pensionsplaner	38, 79



GRI-standard		Sidhänvisning
3-3	GRI 205 (v. 2016): Antikorrupktion	32, 35, 37, 52-55
205-2	Utbildning och kommunikation av organisationens policyer och arbetssätt avseende motverkan mot korrupktion	34, 37, 40, 67
205-3	Antal bekräftade fall av korrupktion och vidtagna åtgärder	35, 55
Specifika upplysningar: GRI 300 Miljö		
3-3	GRI 302 (v. 2016): Energi	35, 42-43
302-1	Energianvändning inom organisationen	42-43
302-2	Kommentar: Energianvändning utanför organisationen har bedömts vara mindre väsentlig och redovisas inte	
302-3	Energiintensitet	42-43
302-4	Minskad energianvändning	35, 42
	GRI 305 (v. 2016): Utsläpp	43-44
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser	43-44
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser	43-44
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser	43-44
305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	43-44
305-5	Minskning av växthusgasutsläpp	36, 43-44
Specifika upplysningar: GRI 400 Socialt		
3-3	GRI 401 (v. 2016): Anställning	31, 35, 38-40
401-1	Nyanställda och personalomsättning	38-39
401-2	Förmåner till heltidsanställda som inte erbjuds till visstids- eller deltidsanställda Kommentar: Arbetsrelaterad ohälsa bedöms vara så låg att den inte redovisas.	40
401-3	Kommentar: Föräldraledighet har bedömts vara så låg att den inte redovisas.	
3-3	GRI 403 (v. 2018): Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	35, 38-40
403-1	Arbetsmiljöledningssystem	39-41, 66

GRI-standard		Sidhänvisning
403-2	Riskidentifiering, riskbedömning, incidentundersökning	30-31, 33-35, 37, 39-41, 66
403-3	Arbetshälsovårdstjänster	40
403-4	Medarbetares deltagande, samråd och kommunikation i hälso- och säkerhetsfrågor	33-34, 39-40
403-5	Utbildning för medarbetare i hälsa och säkerhet	37, 39-40
403-6	Främjande av medarbetares hälsa	40
403-7	Förebyggande och begränsning av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	31, 33-34, 37, 39-40
403-8	Medarbetare som omfattas av ett ledningssystem för arbetsmiljö	31, 39
403-9	Arbetsrelaterade skador Kommentar: 403-9 a (v.), 403-9 b (v.) totalt antal arbetade timmar sammanställs inte	35, 37, 40
3-3	GRI 404 (v. 2016): Träning och utbildning	40
404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och anställd	40
404-2	Kommentar: Program för anställdas färdigheter samt övergångsstöd har bedömts mindre väsentligt och redovisas inte.	
404-3	Andel anställda som löpande får utvärdering av prestation och karriärutveckling	38-39
3-3	GRI 405 (v. 2016): Mångfald och lika behandling	31, 40
405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	39, 56-57
405-2	Löneskillnad mellan män och kvinnor	40, 48
3-3	GRI 406 (v. 2016): Icke-diskriminering	31, 40
406-1	Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder	35
Företagsspecifika upplysningar		
S-1	Tillväxt i eget kapital	13-15, 27, 35, 52, 80-81, 98



Revisors rapport och yttrande

Revisors rapport från granskning med begränsad säkerhet av Fastighets AB Stenvalvet (publ) hållbarhetsredovisning.

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

Slutsats

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och verkställande direktören att granska hållbarhetsredovisningen för Fastighets AB Stenvalvet (publ) för räkenskapsåret 2025. Hållbarhetsredovisningen ingår på sida 29–49 i detta dokument.

Grundat på vår granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt är upprättad i enlighet med de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper.

Grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att hållbarhetsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sida 48 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga

granskningar av historisk finansiell information. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med de under avsnittet ”Styrelsens och verkställande direktörens ansvar” angivna kriterierna.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Stenvalvet (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhetsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsredovisningen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören upprättar hållbarhetsredovisningen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen:

- Genom förfrågningar erhålla en allmän förståelse för den interna kontrollmiljön, rapporteringsprocesserna, och informationssystemen som är relevanta för upprättandet av informationen i hållbarhetsrapporten.

- Utvärdering att struktur och information som inkluderas i hållbarhetsrapporten presenteras på ett tydligt och transparent sätt.

- Utförande av substansgranskningsåtgärder på utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten.

Stockholm den 19 mars 2026

KPMG AB

Fredrik Westin
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för räkenskapsåret 2025 vars omfattning definieras på sidan 47 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 19 mars 2026

KPMG AB

Fredrik Westin
Auktoriserad revisor



Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och ändamålsenlig styra och leda Stenvalvet och därigenom skapa en förtroendefull relation till ägare och andra intressenter.

Bolagsstyrningen i Stenvalvet baseras bland annat på aktiebolagslagen, bolagsordningen, regelverk för emittenter (räntebärande instrument) på den marknadsplats där Stenvalvet är noterat, policyer samt interna regler och riktlinjer.

Svensk kod för bolagsstyrning ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier eller depåbevis är upptagna till handel på en reglerad marknad. Med obligationer noterade på Nasdaq Stockholm är Stenvalvet inte skyldigt att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning.

Aktier och ägande

Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 8 071 025 kr, fördelat på totalt 8 071 025 aktier. Bolagets aktier ger rätt till en röst per aktie och medför motsvarande rätt till andel av bolagets tillgångar samt utdelning. Årsstämman beslutar om utdelning. Stenvalvets ägare är Kyrkans pension (cirka 69 % av aktiekapitalet) och Stiftelsen för Strategisk Forskning (cirka 31 % av aktiekapitalet) genom ägande i Stenvalvet Holding AB.

Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Samtliga aktieägare som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och som anmält deltagande i tid har rätt att delta vid stämman. Beslut vid årsstämman fattas normalt med enkel majoritet. Vissa beslut, till exempel ändring av bolagsordningen, kräver enligt aktiebolagslagen kvalificerad majoritet.

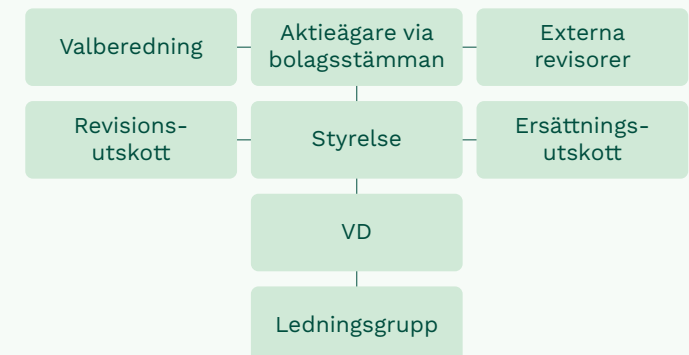
Årsstämma ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman prövas frågor avseende bland annat utdelning, fastställande av resultat- och



balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD samt val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisor.

Årsstämma 2025

Årsstämman hölls den 22 april 2025 i Stockholm. Samtliga aktier var representerade. Räkenskaperna för 2024 fastställdes och styrelseledamöterna och VD beviljades ansvarsfrihet. Beslut fattades också om val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisor samt arvode till styrelse och revisor. Årsstämman lämnade inte något bemyndigande till styrelsen att ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.



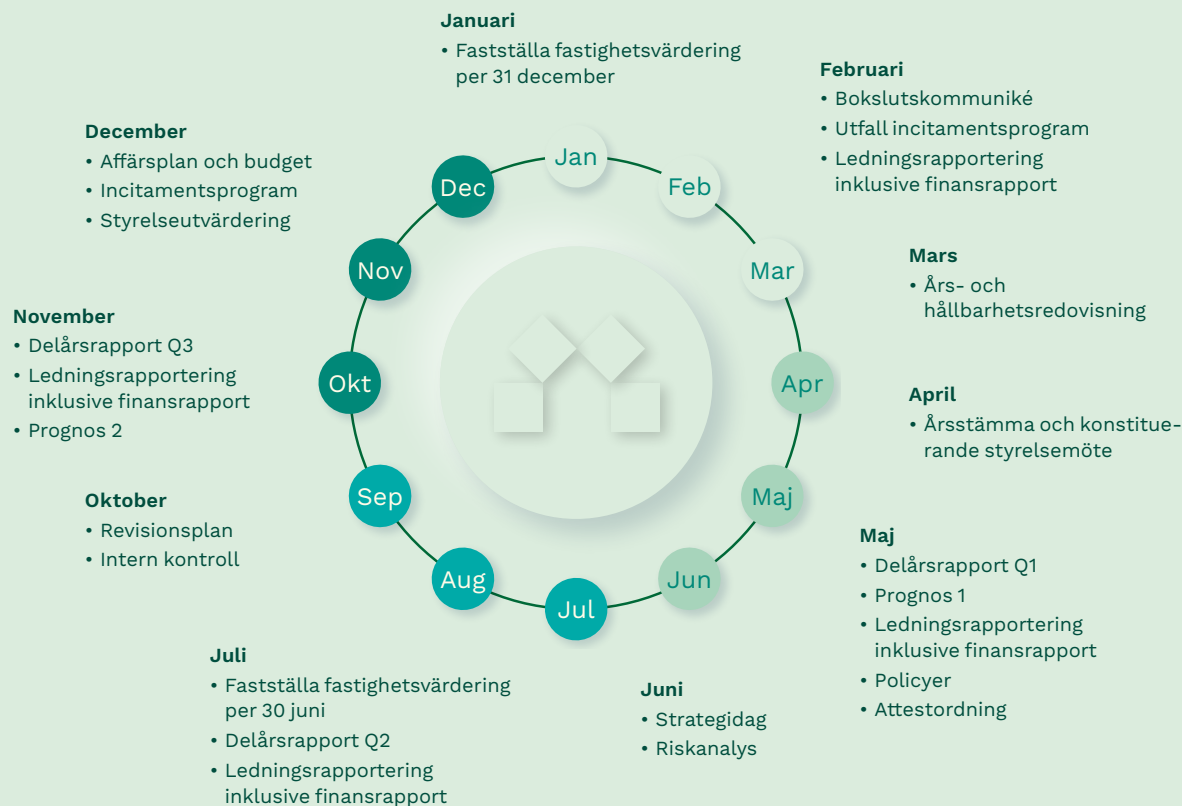
Styrelsen

Styrelsens uppgifter innefattar bland annat att fastställa bolagets övergripande mål och strategier inklusive hållbarhet, affärsplan och budget, avge kvartalsrapporter, års- och hållbarhetsredovisning i sin helhet samt att anta policyer. Slutligen fattar styrelsen även beslut om större investeringar samt organisations- och verksamhetsförändringar i bolaget. Styrelsens arbete regleras av bland annat aktiebolagslagen, bolagsordningen och styrelsens arbetsordning. Styrelsens övergripande ansvar kan inte delegeras, men styrelsen kan utse utskott med uppgift att bereda och utvärdera frågor inför beslut i styrelsen. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning för styrelsearbetet som ska tillse att bolagets operativa arbete, hållbarhetsarbete samt bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsens arbetsordning och instruktioner om arbetsfördelningen mellan styrelse och VD uppdateras och fastställs minst en gång per år. Frågor som rör intressekonflikter hanteras inför varje styrelsemöte samt i anställningsavtal. I händelse av potentiell jävsituation deltar berörd styrelseledamot inte i den aktuella beslutsprocessen. Under året har inga sådana situationer inträffat.

Styrelsens arbete följer i huvudsak en årlig cykel med ordinarie möten vid bestämda tidpunkter, anpassade till att styrelsen bland annat ska fastställa den finansiella rapporteringen. Vid ordinarie möten lämnar VD allmän information om verksamheten, till exempel viktiga händelser i verksamheten, hållbarhetsinformation, uppföljning av affärsplanen, koncernens ekonomiska och finansiella ställning, större pågående projekt och transaktioner samt koncernens finansiering. Utöver månadsrapportering görs det varje kvartal en ledningsrapportering som inkluderar finansrapport.

Styrelsen har också som uppgift att löpande följa upp och utvärdera revisorernas arbete och bereda frågor avseende

Styrelsens arbetsår





revisorsval och arvode, bolagets redovisning och interna kontroll, riskhantering och finansiell information. Vidare omfattar styrelsens arbete beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för VD samt att följa upp och utvärdera rörliga ersättningar.

Utöver ordinarie styrelsemöten hålls även extra möten vid behov, till exempel när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande. Under 2025 har 11 ordinarie styrelsemöten (inklusive konstituerande styrelsemöte) och sju extra styrelsemöten genomförts. Under året har styrelsens arbete med risker och möjligheter bland annat omfattat EUs direktiv för hållbarhetsredovisning (CSRD), EUs direktiv för energiprestanda i byggnader samt skyddsrum som del av samhällets säkerhet. Vidare har arbetet med effektivisering och optimering i den operativa verksamheten fortgått.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ska i nära samarbete med VD övervaka bolagets resultat och fungera som ordförande på styrelsemöten. Ordföranden ansvarar för att övriga ledamöter får tillräcklig information för att utföra sitt arbete på ett effektivt sätt.

Styrelsens utvärdering

Styrelsens ordförande initierar årligen eller oftare vid behov en utvärdering av styrelsens och VDs arbete. Den årliga styrelseutvärderingen genomfördes i december. Årets utvärderingsarbete har inte föranlett någon ändring i styrelsens arbetssätt.

Valberedning

Aktieägare som innehar mer än 10 % av rösterna har rätt att utse en person till bolagets valberedning. Valberedningen består av två personer utsedda av respektive ägare. Valberedningen ska när de utser styrelseledamöter sträva efter att tillgodose behovet av kompetens från fastighetsbranschen, kunskap kring verksamhetsstyrning

inklusive påverkan på samhälle och relevanta intressenter samt mångfald och jämställdhet i Stenvalvets styrelse.

Styrelsens sammansättning

Enligt bolagsordningen ska Stenvalvets styrelse bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter, valda av årsstämman för en mandatperiod som sträcker sig fram till slutet av nästa årsstämma. Styrelsen består av fyra ledamöter varav två oberoende. Ingen representant för ledningsgruppen ingår i styrelsen och inga arbetstagarrepresentanter eller suppleanter har utsetts till styrelsen. Inga nyckelintressenter eller hållbarhetskompetenser anses vara underrepresenterade i styrelsearbetet. Styrelsen presenteras på sidan 56.

Ersättning till styrelsen

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. Valberedningen lägger inför årsstämman fram förslag till arvoden till revisorn samt arvoden och annan ersättning för styrelseuppdrag till var och en av styrelseledamöterna. Det står valberedningen fritt att konsultera relevanta intressenter inför att de lägger fram förslag till årsstämman. Statistik kring ersättningar inhämtas vid behov från konsulter, men de deltar inte vid lönesättning. Årsstämman 2025 beslutade att arvode ska utgå med 400 000 kr (400 000) till styrelsens ordförande samt 200 000 kr (200 000) till envar av övriga styrelseledamöter. Därutöver beslutade stämman att mötesersättning ska utgå med 10 000 kr per möte och ledamot, dock max 50 000 kr i rörlig ersättning per ledamot.

Utskott

Under 2025 har styrelsen inrättat fristående revisions- respektive ersättningsutskott. För utskotten har det antagits instruktioner om hur arbetet ska bedrivas i respektive utskott samt tagits fram årskalender med mötesserier. I avsnitt Styrelsen på sidorna 53-54 framgår styrelsens ansvar och uppgifter.

VD och ledningsgrupp

VD ansvarar för bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelse och VD anges i arbetsordningen för styrelsen samt i VD-instruktionen. VD ansvarar för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningsgruppen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemöten. Enligt instruktionerna avseende ekonomisk rapportering är VD ansvarig för finansiell rapportering i Stenvalvet och ska säkerställa att styrelsen fortlöpande erhåller tillräckligt med information för att styrelsen ska kunna bedöma koncernens ekonomiska situation. Vidare ska VD hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Stenvalvets verksamhet, resultat och ekonomiska ställning. VD ska även tillse att styrelsen erhåller information om viktigare händelser i verksamheten såsom förvärv och avyttringar, beslutade investeringar, hållbarhetsarbete, marknadsaktiviteter samt andra strategiska initiativ. VD fattar beslut efter samråd med ledningsgruppen som genomfört 15 möten under året. VD och övriga ledande befattningshavare presenteras på sidan 57.

Ersättning ledande befattningshavare

Ersättning till ledande befattningshavare bereds och hanteras i enlighet med riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som antagits av årsstämman.

Revisor

Revisorns uppgift är att granska bolagets års- och hållbarhetsredovisning, bokföring samt styrelsens och VDs förvaltning. Revisorn deltar vanligtvis på två styrelsemöten bland annat på det styrelsemöte då års- och hållbarhetsredovisningen samt concernredovisningen ska behandlas. Vid styrelsemötet går revisorn igenom den finansiella informationen och diskuterar revisionen med styrelseledamöterna utan att VD och andra ledande befattningshavare är närvarande. Bolagets revisor gör årligen en övergripande genomgång av den interna kontrollen som



är relevant för hur bolaget upprättar finansiella rapporter. Därutöver sker fördjupande granskningsinsatser inom väsentliga områden. Bolagets revisor är KPMG AB som har utsett Fredrik Westin som huvudansvarig revisor. Bolagets revisor har medverkat vid tre styrelsemöten och årsstämman under 2025.

Intern kontroll

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att uppnå en ändamålsenlig och effektiv verksamhet, säkerställa tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policyer och riktlinjer.

Organisation

Stenvalvets organisation bestod av 43 anställda per 31 december 2025. Alla medarbetare är anställda i moderbolaget. All fastighetsverksamhet bedrivs genom de fastighetsägande dotterbolagen. Finansverksamheten bedrivs i moderbolaget. Detta medför att ekonomifunktionen utgör controllerfunktion gentemot förvaltningen och finansverksamheten.

Kontrollmiljö

Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policyer, riktlinjer, ledningssystem, processbeskrivningar, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, VD-instruktion med tillhörande

delegationsordning och attestinstruktion, finanspolicy och instruktion för ekonomisk rapportering. Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kontinuerligt. Risker för fel i den finansiella rapporteringen identifieras, analyseras och elimineras på kontinuerlig basis genom nya eller ändrade riktlinjer för den interna kontrollen.

CFO rapporterar direkt till styrelsen gällande iakttagelser och åtgärder avseende regelefterlevnad. Styrelsen har mot bakgrund av detta bedömt att det inte föreligger något behov av att införa en särskild granskningsfunktion (internrevision).

Kontrollaktiviteter

Styrelsen och ledningsgruppen följer upp och utvärderar att den interna kontrollen avseende den finansiella och hållbarhetsmässiga rapporteringen fungerar dels genom en VD-instruktion, dels genom att behandla rapporter, rekommendationer och förslag till beslut och åtgärder från styrelsen. Styrelsen erhåller regelbundet statusrapporter över koncernens interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen och redovisningsprinciper.

Riskhantering

Ledningsgruppen tillsammans med styrelsen gör en årlig koncernövergripande riskanalys som integreras i affärsplanen. Riskbedömning och riskhantering finns inbyggda i bolagets processer. Riskerna följs upp löpande för att säkerställa att de är relevanta och hanteras i enlighet

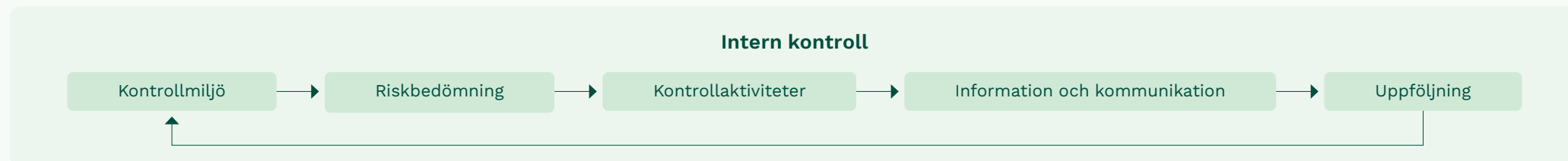
med fastställda policyer och riktlinjer. Läs mer på sidorna 62-68. På vår hemsida finns en anonym visselblåsarfunktion och en funktion för teknisk felanmälan. Vi har hittills inte identifierat påverkan eller bidrag till påverkan som behövt återställas eller kompenseras. Om sådan påverkan identifieras deltar vi aktivt och ansvarsfullt i relevanta åtgärder. För att bland annat tillgodose intressenternas behov av information vid särskilt stora händelser har vi en riktlinje för krishantering med tillhörande rutin för krisledning.

Information och kommunikation

Stenvalvets informations- och insiderpolicy anger ramverket för hur kommunikationsverksamheten ska bedrivas samt den övergripande ansvarsfördelningen gällande bolagets interna och externa information. Informations- och insiderpolicyn är utformad så att den ska följa svensk lagstiftning och regelverken för emittenter på Nasdaq Stockholm.

Uppföljning

Löpande uppföljning samt styrning av verksamhet och resultat sker på bolagets identifierade segment, internt benämnda som marknadsområden. Avrapportering sker till VD, ledningsgrupp och styrelse. Styrelsen följer i anslutning till kvartalsrapporter upp den ekonomiska utvecklingen i förhållande till affärsplan och budget samt att beslutade investeringar följer plan.



Styrelse



Dag Klackenborg

Styrelseordförande tillika styrelseledamot sedan 2019

Född: 1948

Utbildning: Jur. kand. tillika civilekonom

Pågående uppdrag: Ordförande Kyrkans pension, Regionfullmäktigeledamot (M), Folkhälso- och tandvårdsberedningen (Stockholms län) samt Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje

Tidigare uppdrag: Diplomat (bland annat ambassadör och expeditionschef vid Utrikesdepartementet), VD Svensk Handel, styrelseordförande i bland annat Vattenfall, Atrium Ljungberg, Akademibokhandeln, EKN, Svensk Byggtjänst, Ersta Högskola, ScandBook, Företagsuniversitetet, Nyréns Arkitektkontor och SH Pension, ledamot Sundbybergs Stadshus och riksdagsledamot (M)



Ingalill Berglund

Styrelseledamot sedan 2019

Född: 1964

Utbildning: Ekonom

Pågående uppdrag: Styrelseordförande Balco Group, ledamot Bonnier Fastigheter och AxFast, VD Lövsta Stuteri, VD Fysingen Fastighets AB, VD och grundare av Management for Sail

Tidigare uppdrag: VD och CFO Atrium Ljungberg, VD Axfast, CFO Sisab, CFO Stadshypotek Fastigheter, styrelseledamot Scandic, Kungsleden och Veidekke ASA



Ann Grevelius

Styrelseledamot sedan 2019

Född: 1966

Utbildning: Civilekonom

Pågående uppdrag: Ordförande Opti Sverige, Sareq och Stiftelsen för Strategisk Forsknings Kapitalförvaltningskommitté, ledamot Aura Group, Slättö, ESCT och Stena Sessan, VD och grundare Grewil Advisory och Dormiente Invest

Tidigare uppdrag: Kapitalförvaltningschef och global chef för investeringsstrategi SEB Wealth Management, chef inom kapitalförvaltning på Handelsbanken, partner på GP Bullhound, styrelseledamot Alecta, Aktie Bank, Carneo, OX2 m fl



Hans Rydstad

Styrelseledamot sedan 2019

Född: 1952

Utbildning: Tekn. Dr.

Pågående uppdrag: STC Interfinans med dotterbolag, Remeo, JMJV Hyresbostäder Holding, JMJV Living AB, Safenest, senior rådgivare Carnegie Investment bank och rådgivare till tre fonder

Tidigare uppdrag: Olika ledande befattningar inom Carnegie Investment bank



Ledningsgrupp



Maria Lidström

VD och koncernchef sedan 2020

Född: 1972

Utbildning: Civilingenjör väg och vatten

Pågående uppdrag: Styrelseledamot Arwidsro

Tidigare uppdrag: Stadsutvecklingschef, chef investering och utveckling Humlegården Fastigheter, gruppchef/projektledare Forsen, projektledare Åke Larson Byggare



Maria Sidén

CFO sedan 2022

Född: 1976

Utbildning: Fil mag. ekonomi

Pågående uppdrag: Styrelseledamot och ledamot i revisionsutskott Wall to Wall Group AB

Tidigare uppdrag: CFO Veidekke Bygg, CFO John Mattson (publ), CFO BTH Bygg och Bostad, godkänd revisor och gruppchef Ernst & Young



Daniel Öhman

Investeringschef sedan 2021

Född: 1972

Utbildning: Civilingenjör lantmäteri

Tidigare uppdrag: Chef kommersiell projektutveckling OBOS, fastighetsutvecklingschef Vectura Fastigheter, enhetschef fastighetsutveckling Stockholms stad



Malin Lövmemark

tf Förvaltningschef sedan november 2025

Född: 1969

Utbildning: Civilingenjör fastighetsekonomi

Tidigare uppdrag: Chef fastighetsutveckling och kundrelationer Alecta Fastigheter, Affärsområdeschef AMF Fastigheter, Affärsutvecklare Atrium Ljungberg



Thomas Åsberg

Chefsjurist sedan 2018

Född: 1975

Utbildning: Jur. kand och fil. kand ekonomi

Tidigare uppdrag: Bolagsjurist Systembolaget, advokat Hammarskiöld & Co



Minette Öhman

Marknads- och kommunikationschef sedan 2021

Född: 1973

Utbildning: Examen i internationell marknadsföring

Tidigare uppdrag: Marknads- och kommunikationschef SBC, marknadschef och tf VD HSB Omsorg, marknadsdirektör Memira



Marlene Swindell

HR-chef sedan 2022

Född: 1977

Utbildning: Fil. kand humaniora

Tidigare uppdrag: HR-chef Försäkringskassan, HR-specialist och verksamhetsutvecklare på Kronofogden



Finansiella rapporter



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Fastighets AB Stenvalvet (publ), org nr 556803-3111, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2025. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 22 april 2026.

Verksamheten

Stenvalvets affärsidé är att via dotterbolag äga, utveckla och aktivt förvalta samhällsfastigheter i Sverige genom att investera i och utveckla specialanpassade lokaler för samhällsviktiga funktioner för egen långsiktig förvaltning och med fokus på långvariga hyresrelationer. Begreppet samhällsfastigheter avser fastigheter som till övervägande del brukas av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice.

Koncernen består vid räkenskapsårets utgång av moderbolaget Fastighets AB Stenvalvet (publ) samt 89 (88) helägda koncernföretag. Per balansdagen ägdes moderbolaget till 100 % av Stenvalvet Holding AB, org nr 559314-5120, som i sin tur ägs av Kyrkans pension och Stiftelsen för Strategisk Forskning.

Utveckling av koncernens verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt	2025	2024	2023	2022	2021
Intäkter, mkr	1 110	1 077	1 037	954	940
Driftnetto, mkr	826	791	730	665	682
Årets resultat, mkr	453	47	-440	1 060	2 450
Balansomslutning, mkr	17 274	16 868	17 729	17 686	18 834
Fastighetsvärde, mkr	16 511	15 929	15 935	16 538	17 853
Soliditet, %	42	40	38	39	31

Definitioner: Se sidorna 101-103

Resultatutveckling

Intäkter

Intäkterna uppgick till 1 110 mkr (1 077), varav hyresintäkterna uppgick till 1 071 mkr (1 030). Intäkterna har ökat med 33 mkr, motsvarande 3 %, främst hänförligt till inflyttningar i färdigställda projekt under fjärde kvartalet 2024 samt KPI-indexering. Övriga intäkter har minskat med 8 mkr i jämförelse med föregående år, främst förklarat av lägre vidarefakturerade kostnader under året. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 23 mkr, motsvarande 2 %.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets utgång till 95 % (94) och den ekonomiska vakansen uppgick till 58 mkr (68). Hyresvärdet för året uppgick till 1 168 mkr (1 144). Bolagets genomsnittliga kontraktslängd uppgick till 4,9 år (4,8) vid årets utgång.

Kostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 284 mkr (286), en minskning med 2 mkr, motsvarande 1 %. I jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med 5 mkr, motsvarande 2 %.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 826 mkr (791), en ökning med 35 mkr, motsvarande 4 %. Ökningen är främst hänförlig till inflyttningar i färdigställda projekt och KPI-indexering. Överskottsgraden uppgick till 74 % (73). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 4 % till 809 mkr (781). Överskottsgraden i jämförbart bestånd uppgick till 75 % (74).

Finansiella poster

Finansiella intäkter och kostnader redovisades till ett netto om -277 mkr (-257), en kostnadsökning om 20 mkr. Nettot bestod av ränteintäkter om 7 mkr (16), och finansiella kostnader om -284 mkr (-273), varav räntekostnader på externa lån uppgick till -274 mkr (-265). I den sistnämnda posten ingår nettoredovisade ränteintäkter från räntederivat om 66 mkr (201). Nettoökningen om 20 mkr, i jämförelse med föregående år, förklaras främst av förfall av ränteswappar. Aktiverade räntekostnader i pågående projekt uppgick till 2,5 mkr (4,7) och minskade därmed finansiella kostnader med motsvarande belopp.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 507 mkr (477), en ökning med 30 mkr motsvarande 7 %. Ökningen är främst hänförlig till ett förbättrat driftnetto samt lägre centrala administrationskostnader vilket överstiger de ökade finansiella kostnaderna.

Värdeförändring fastigheter

Årets totala värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 162 mkr (-269), vilket motsvarar en värdeförändring, i relation till årets ingående fastighetsvärde om 1,0 % (-1,7). Årets värdeförändring bestod till fullo av orealiserade värdeförändringar.



Årets förändring av fastighetsvärdet förklaras av orealiserade värdeförändringar om 162 mkr, investeringar om 331 mkr, aktiverad ränta i pågående projekt om 2 mkr samt ett förvärv om 86 mkr. De orealiserade värdeförändringarna har drivits dels av driftnettoförändringar om 91 mkr och dels av marknadens förändrade avkastningskrav om 71 mkr.

Värdeförändring räntederivat

Värdeförändring på räntederivat uppgick till -70 mkr (-121). Stenvalvet använder ränteswappar som finansiellt derivatinstrument. I jämförelse med föregående år har ränteläget förändrats och därmed har värdet på räntederivat påverkats, samtidigt som värdet minskar i takt med löptiden.

Skatt

Årets redovisade skatt uppgick till -146 mkr (-40) varav aktuell skatt utgjorde -59 mkr (-38) och uppskjuten skatt utgjorde -87 mkr (-2). Uppskjuten skatt utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skattefordran har nettoredovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen. Uppskjuten skatteskuld uppgick vid årets utgång till 1 335 mkr (1 248).

Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 453 mkr (47). Den positiva resultatutvecklingen har främst drivits av en stabilisering av marknadens avkastningskrav.

Investeringar, förvärv och avyttringar

Investeringar

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 året har bolaget investerat 333 mkr (258) inklusive aktiverad ränta i pågående projekt om 2,5 mkr (4,7).

Förvärv

Under året förvärvades Exporten 42 i Kävlinge omfattande cirka 4 000 kvm, med tillträde under tredje kvartalet.

Avyttringar

Det har inte skett några avyttringar under året.

Kassaflöde

Stenvalvets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 461 mkr (396). Ökningen är huvudsakligen hänförlig till ett ökat förvaltningsresultat, främst drivet av ett ökat driftnetto. Poster som inte ingår i kassaflödet är framför allt värdeförändring i räntederivat och förvaltningsfastigheter. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 480 mkr (401). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -419 mkr (-258), bestående av investeringar i befintliga fastigheter -333 mkr (-258) samt fastighetsförvärv -86 mkr (0). Upplåning och amortering påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med -172 mkr (-873) genom nyupplåning om 500 mkr av obligation samt förfall om 570 mkr av obligationslån. Även amortering om 97 mkr har genomförts. Under året har det totala kassaflödet uppgått till -111 mkr (-730). Vid årets utgång uppgick likvida medel till 373 mkr (484).

Väsentliga händelser under året

Året har kännetecknats av en försiktig återhämtning av fastighetsmarknaden, främst driven av stabiliserad inflation och räntesänkningar. Oavsett konjunktur, står Stenvalvet stabilt med finansiellt starka hyresgäster, hög

kvarsittningsgrad och låg vakans. Efterfrågan på lokaler har under året varit god med flera omförhandlade och nytecknade hyresavtal med befintliga och nya hyresgäster. Under andra kvartalet lanserades ett nytt grönt finansieringsramverk. Det bidrar till bolagets hållbarhetsstrategi, bland annat genom att fortsätta öka andelen grönt finansierade tillgångar. Ramverket har tilldelas det övergripande betyget Medium Green.

Utöver förvärv och tillträde av Exporten 42 i Kävlinge, tecknade Stenvalvet under december avtal om förvärv av en projektfastighet i Östersund för uppförande av en anstalt åt Kriminalvården.

Under året har obligationslån om 570 mkr förfallit, och en ny obligation om 500 mkr emitterats. Under våren 2025 meddelade Nordic Credit Rating i sin årliga översyn, att även fortsättningsvis tilldela Stenvalvet BBB i kreditbetyg med stabila utsikter med det kortsiktiga kreditbetyget N3.

Finansiering

Vid utgången av året uppgick den externa lånevolymen till 8 146 mkr (8 313). Räntebärande nettoskuld vid årets utgång uppgick till 7 773 mkr (7 829), vilket motsvarar en belåningsgrad om 47 % (49). I jämförelse med föregående årsskifte har den externa lånevolymen minskat med 167 mkr. En nyupplåning om 500 mkr har genomförts under året, genom emittering av en grön obligation, samtidigt som befintliga obligationslån om 570 mkr förföll. Ytterligare amortering om 97 mkr har genomförts i samband med refinansiering av befintliga lån. Återbetalningar har under året minskat Stenvalvets likvida medel, som vid årets utgång uppgick till 373 mkr (484). Koncernen har säkerställt outnyttjade back-up faciliteter om 1 450 mkr (1 450). De revolverande kreditfaciliteterna har en löptid längre än 12 månader. Tillgänglig likviditet inklusive



kreditfaciliteter översteg därmed samtliga låne- och obligationsförfall för kommande 12 månader.

Finansiering via banklån tas i moderbolaget eller i koncernens holdingbolag. Pantbrev i dotterbolagens fastigheter lämnas som säkerhet.

För att anpassa bolagets ränterisk används ränteswappar. Vid årets utgång har Stenvalvet ränteswappar om 5 866 mkr (5 366). Under året har en ränteswap förfallit till ett nominellt värde om 500 mkr. Samtidigt har tre nya ränteswappar ingåtts under året till ett nominellt värde om totalt 1 000 mkr, varav två av dessa har ingåtts under sista kvartalet. Alla ränteswappar avser byte av rörlig ränta till fast ränta. Vid årets utgång uppgick ränteswapparnas marknadsvärde till 172 mkr (248) inklusive upplupen räntetäkt. Ränteswapparnas räntekuponger redovisas som räntekostnader och förändringar i verkligt värde redovisas som värdeförändring räntederivat.

Den externa lånevolymen löpte vid utgången av året till en genomsnittlig ränta om 3,1 % (3,4) inklusive effekter av räntederivat. En minskad genomsnittlig ränta förklaras främst av lägre styrränta under året.

Återstående räntebindning inräknat effekt av ränteswappavtal var i genomsnitt 2,5 år (2,4) och återstående kapitalbindning uppgick till 2,5 år (2,4). Andel säkerställd skuld i förhållande till fastighetsvärdet uppgick till 31,3 % (33,1). Vid årets utgång var 72,0 % (64,5) av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och obligationer med fast ränta.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Fastigheternas värde är den mest betydelsefulla faktorn för risknivån i ett fastighetsbolag. Av de risker och faktorer som påverkar fastigheternas värden bedöms bland annat risken för höjda avkastningskrav som den största.

Därför investerar Stenvalvet i huvudsak i fastigheter som ligger i tillväxtregioner i Sverige. Utöver fastighetsvärde bedöms ränte- och finansieringsrisk som en av de största riskerna i ett fastighetsbolag, speciellt i en tid av markant ökning av styrräntan. För en fullständig redogörelse av Stenvalvets riskbeskrivning och riskhantering, se sidorna 62-68.

Medarbetare

Medelantalet anställda i Stenvalvet var under året 44 (45) varav 25 (25) kvinnor. Samtliga medarbetare är anställda i moderbolaget. Uträkning av medelantal anställda baseras på antalet medarbetare under året, antal arbetade månader och tjänstgöringsgrad.

Hållbarhetsarbete

I enlighet med ÄRL 6 kap 11 § enligt den äldre lydelsen som gällde före 1 juli 2024, har Stenvalvet valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten återfinns enligt ÄRL-index på sidan 47.

Bolagsstyrning

Stenvalvet har valt att upprätta bolagsstyrningsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Bolagsstyrningsrapporten, inklusive styrelse och ledningsgrupp återfinns på sidorna 51-57.

Moderbolaget

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 59 mkr (47) och består främst av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna uppgick till -102 mkr (-111). Finansiella poster uppgick till 289 mkr (262). I de finansiella posterna ingår resultat från andelar i koncernföretag om 7 mkr (8), räntetäkter om 515 mkr (525) samt räntekostnader om -233 mkr (-271).

Moderbolaget påverkas indirekt av dotterbolagens verk-

samhet vilket innebär att moderbolaget är utsatt för samma risker som för övriga bolag i koncernen.

Framtida utveckling

Stenvalvet har, genom en fastighetsportfölj i attraktiva lägen i regionstäder och en etablerad position på en växande marknad, goda förutsättningar för fortsatt utveckling genom nya projektmöjligheter och strategiska förvärv, i kombination med en stabil lönsamhet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Det har inte förekommit några väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp (kr):

Överkursfond	174 938 105
Balanserat resultat	2 108 189 026
Årets resultat	268 140 613
Summa	2 551 267 744

Styrelsen föreslår följande:

Behålls i överkursfond	174 938 105
Balanseras i ny räkning	2 376 329 639
Summa	2 551 267 744

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer.



Risker och möjligheter

Risker definieras som tänkbara framtida händelser som kan påverka ett bolags möjligheter att uppnå sina mål. Risker kan emellertid också innebära potentiella möjligheter och behöver inte enbart innebära negativ påverkan. Stenvalvet utsätts löpande för olika risker som kan påverka den framtida verksamheten, finansiella ställning och resultat.

Vi arbetar kontinuerligt med att identifiera och hantera risker. Det främsta verktyget för riskhanteringsarbetet är de strategier som bolaget arbetar efter och som

konkretiseras i processer integrerade i den löpande verksamheten. Även värdegrundsarbetet samt att säkerställa en hög kompetens i organisationen är viktiga delar i att hantera risker.

Här följer en sammanställning över de huvudsakliga risker och möjligheter som vi identifierat, tillsammans med en kort beskrivning av hur vi hanterar dem.

Känslighetsanalys

	Förändring	Resultateffekt före skatt, mkr
Hysesintäkter	+/- 1 %	+/- 11
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+/- 11
Fastighetskostnader	+/- 1 %	+/- 3
Räntenivå, marknadsränta	+/- 1 %-enhet	+/- 29
Exit yield, värdeförändring fastigheter	+/- 0,5 %-enhet	- 1 431/+ 1 186

Strategiska risker

Riskbeskrivning

Värdeförändring av fastigheter

Stenvalvet redovisar fastigheterna till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Värdeförändringar påverkar Stenvalvets resultaträkning samt finansiella ställning och belåningsgrad.

Värdeförändringar kan uppstå till följd av marknads- och makroekonomiska förändringar, såsom konjunkturutveckling, räntenivåer och inflationstakt, vilket påverkar fastigheternas värde.

Värdet på fastigheterna påverkas även av Stenvalvets kontrakts- och hyresgäststruktur, fastighetsspecifika orsaker samt av Stenvalvets förmåga att förädla och utveckla fastigheterna. Därutöver finns en risk att det sker fel i indata samt bedömningar av parametrar vid värdering av enskilda fastigheter. Dessa faktorer påverkar i sin tur fastigheternas driftnetto.

Hantering

Stenvalvets bestånd av samhällsfastigheter är främst koncentrerat till geografiska marknader med befolkningstillväxt och ekonomisk tillväxt. Stenvalvets fastigheter är i stor utsträckning lokaliserade i attraktiva lägen med goda möjligheter att konvertera till en annan verksamhet vid behov.

Stenvalvet utför löpande marknadsanalyser och översyn av fastighetsportföljens värde. Marknadsvärdet för respektive fastighet fastställs 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. Urvalet grundas främst på om större uthyrningar eller vakanser har inträffat.

Vi arbetar aktivt med värdehöjande investeringar, driftnettoförbättringar och kundvård för att stärka värdet på fastigheterna. Arbetet med fastighetsvärderingar följer en dokumenterad process som återfinns i Stenvalvets ledningssystem.

**Riskbeskrivning****Hantering****Intäkts- och vakansrisk**

Det finns en risk för uteblivna betalningar. Kundernas betalningsförmåga kan påverkas av deras affärsverksamhet samt omvärlds och makroekonomiska faktorer.

Det finns en risk för förändrade hyresnivåer i samband med årlig KPI-indexering och/eller när hyresavtal omförhandlas. Vidare finns en risk för inkomstbortfall i samband med lokalanpassningar eller vid om- och avflyttningar.

Stenvalvets hyresgäster bedriver till övervägande del verksamhet som direkt eller indirekt är offentligt finansierad varav majoriteten utgörs av stat, kommun och region. Sammantaget har hyresgästerna hög kreditvärdighet, vilket begränsar risken. Risken för kundförluster begränsas också genom att kreditbedömningar görs innan nya hyresavtal tecknas samt att Stenvalvet följer hyresgästernas kreditvärdighet löpande. Merparten av Stenvalvets hyreskontrakt innehåller en indexklausul i linje med inflationsutvecklingen. Risken för intäktsbortfall och vakansrisken bedöms därför som låg.

Uthyrningsgraden är hög och stabil över tid. År 2025 var den ekonomiska uthyrningsgraden 95 % och den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen 4,9 år. Stenvalvets fastigheter är belägna i attraktiva lägen i geografiska områden med tillväxt.

Politisk och makroekonomisk risk

Makroekonomiska risker utgörs av risker relaterade till allmän efterfrågan i ekonomin, inflation samt generella svårigheter till finansiering. Politisk risk utgörs av risker relaterade till förändrade förutsättningar till följd av politiska beslut som påverkar Stenvalvet direkt eller indirekt. Utöver det finns en risk för nya regelverk gällande vinster i välfärden som kan påverka Stenvalvets privata hyresgäster.

Kontinuerlig omvärldsbevakning och analyser genomförs för att uppdatera riskbilden. Stenvalvet för även en kontinuerlig dialog med ägare och övriga intressenter. Se avsnittet om finansiella risker sid 68.

Demografisk risk

Vid förvärv av såväl bebyggda fastigheter som mark där Stenvalvet avser uppföra nya byggnader finns en risk att fastigheten är belägen på delmarknad, ort eller läge som kan bli ogynnsamt i förhållande till framtida tillväxt och behov av lokaler. Det finns också en risk att fastighetsportföljens sammansättning inkluderar obsoleta fastigheter, vilket innebär att fastigheten inte uppfyller tekniska krav eller kundernas krav och förväntningar.

Stenvalvets fastigheter är i stor utsträckning lokaliserade i attraktiva lägen med möjligheter att konvertera till annan verksamhet vid behov.

Bolaget utvecklar skalfördelar och expertis för att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler till hyresgästerna. Stenvalvet har även god kontakt och dialog med kommuner och övriga intressenter samt en fortlöpande dialog med hyresgästerna för att få bättre förståelse för deras behov idag och i framtiden.

Stenvalvet arbetar kontinuerligt med makroanalyser och analyser av delmarknaders förutsättningar inkl demografisk utveckling, hyresmarknad m m. Bolaget utför löpande översyn av portföljen och exponeringen på olika delmarknader samt segment.



Operativa risker

Riskbeskrivning

Hantering

Fastighetskostnader

Stenvalvets fastighetskostnader utgörs främst av driftkostnader såsom kostnader för värme, el, fastighetsskötsel och underhåll samt fastighetsskatt och tomträttsavgälder. Ökade eller oförutsedda fastighetskostnader, om dessa inte kan kompenseras genom ökade hyresintäkter, kan ha en negativ effekt på Stenvalvets resultat. Priset på el styrs av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden vilket kan leda till ökade elkostnader för Stenvalvet.

Stenvalvet arbetar för att minska fastighetskostnaderna genom en effektiv organisation med specialiserad kompetens, strukturerad inköpsprocess och upphandlingar i syfte att begränsa kostnaderna och söka stor-driftsfördelar där möjlighet finns. Oförutsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt och förebyggs genom ett proaktivt och långsiktigt underhållsarbete.

Stenvalvet prissäkrar huvuddelen av den el som köps in till fastigheterna och arbetar löpande med att minska energianvändningen genom bl a energiprojekt och driftoptimering för att minimera resultatpåverkan av fluktuerande marknadspriser på uppvärmning och fastighetsel. Kostnader för hyresgästernas verksamhetsel hanteras genom vidaredebitering eller genom att de har egna abonnemang.

Ansvarsrisk

Ansvarsrisker avser i första hand risker kring skador på Stenvalvets fastigheter och olyckor eller tillbud som orsakar person- eller sakskador där Stenvalvet hålls ansvarig.

Riskerna begränsas genom att Stenvalvet har fullvärdesförsäkrat samtliga fastigheter. Vidare finns bl a försäkringsskydd för ansvars- och förmögenhetsskador. Vi arbetar med planerat underhåll för att minska risken för personskador. Inför förvärv utförs, inom ramen för due diligence, en bedömning av eventuell inre och yttre teknik- och miljöskuld för att identifiera och vid behov åtgärda risker. Risken för att mänskliga rättigheter inte uppfylls i leverantörsled förebyggs genom kravställande och uppföljning av leverantörer kring bl a anställningsvillkor, miljö samt arbetsmiljö. Detta framgår bl a av Stenvalvets inköpsprocess.

Transaktioner

Fastighetsförvärv är en del av Stenvalvets löpande verksamhet och är förenat med osäkerhet. Risker i samband med förvärv kan vara felaktiga bedömningar av marknadens avkastningskrav, hyresnivåer, vakanser, hyresgästernas betalningsförmåga, åtaganden som åligger det förvärvade bolaget, miljöförhållanden och teknisk skuld. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för t ex skatter och juridiska tvister.

Det är av stor vikt att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs. Vid fastighetsförsäljningar är det normalt att säljaren lämnar garantier avseende hyresavtalens giltighet, miljörisker m m. Vid försäljning av fastighetsbolag garanteras normalt även att inga skattetvister eller andra rättsliga tvister finns som kan komma att bli en framtida belastning för Stenvalvet. Garantierna är normalt tidsbegränsade. Det är viktigt att sådana åtaganden är korrekt utformade.

Riskerna vid förvärv reduceras genom kvalitetssäkrade och standardiserade interna processer och verktyg. Stenvalvet gör alltid, med hjälp av interna och externa specialister, en erforderlig due diligence och analys av det geografiska läget, ekonomi, avtal och fastighetens tekniska förutsättningar och ändamålsenlighet samt utvecklingspotential. Samtliga förvärv genomförs med avsikten att långsiktigt äga och förvalta fastigheten. Efter genomförda förvärv sker alltid en intern uppföljning och utvärdering. Riskerna vid försäljningar reduceras genom att begränsa lämnade garantier både i tid och till belopp samt att ha en god kännedom om den sålda fastighetens status och skick.

**Riskbeskrivning****Hantering****Skatt**

Förändringar i bolags-, fastighets- och mervärdesskatteregler kan komma att påverka Stenvalvets resultat positivt såväl som negativt. Risken är också att Stenvalvet inte efterlever gällande skattelagstiftning i takt med att regelverket utvidgas och blir mer komplext.

För att säkerställa att Stenvalvet hanterar skatt enligt gällande lagar och regler finns rutiner för god intern kontroll. Säkerställande av hanteringen sker genom intern och extern kvalitetssäkring samt löpande utbildning av medarbetare. Stenvalvet följer löpande förslag till förändringar i lagar och regelverk för att i rätt tid kunna vidta åtgärder och anpassa verksamheten. Stenvalvet har under 2025 inte varit föremål för några materiella skatteprocesser.

Projektutveckling

Vid ny-, till- och ombyggnationer finns det en risk att hyresgästernas behov och förväntningar inte uppfylls, att hyresgästernas förutsättningar förändras, att tillstånd från myndigheter inte erhålls samt att projekten blir dyrare pga marknadsförändringar, förändrade regelverk, förseningar, konkurser hos entreprenörer/leverantörer och brister i projektgenomförandet.

Stenvalvet begränsar risken med projektutveckling genom kvalitetssäkring och standardiserade interna processer, hög intern projektkompetens samt kreditvärdiga entreprenörer och samarbetspartners. Risken begränsas också genom att byggstart inte sker förrän hyresavtalen är säkrade. Risken begränsas därtill av att flertalet av projekten sker genom totalentreprenad. Detta ger en reducerad projektrisk. Vidare sker riskbegränsning genom att investeringar i projekt enbart görs på marknader där Stenvalvet har god marknads-kännedom och där det finns efterfrågan på våra lokaler. Vi fokuserar på regionstäder men analyserar också det lokala läget på fastigheten samt riskerna och förutsättningarna för konvertering till annan verksamhet.

Miljö och klimat

Stenvalvets verksamhet påverkar miljö och klimat främst genom energianvändning som genererar klimatpåverkan samt användning av byggmaterial vid ny- till- och ombyggnation samt renovering. Kundkrav gällande hållbarhetsarbete, kriterier för grön finansiering och ändrade lagkrav kring t ex byggnaders energi- och klimatprestanda kan innebära en risk för ökade kostnader och minskade hyresintäkter. Fysiska klimatrisker i samband med fler extrema väderhändelser såsom skyfall, översvämningar och värmeböljor kan medföra ökade kostnader för omställning och påverka fastigheternas värde.

I den dagliga förvaltningen av fastigheterna är energieffektivisering i fokus för att minska både elenergin och värmeenergin per kvm. För att minska vår klimatpåverkan köper vi el från vattenkraft märkt med Bra Miljöval och ökar andelen fossilfri fjärrvärme och egenproducerad förnybar el från solpaneler. Vattenanvändningen effektiviseras och byggmaterial miljöbedöms. Genom uppförandekoden för leverantörer och inköpsrutiner samverkar vi med driftentreprenörer och leverantörer för att effektivisera bl a transportarbete och avfallshantering. Fastigheternas fysiska klimatrisker analyseras löpande i det befintliga beståndet för att planera relevanta åtgärder samt inför förvärv. Utvalda byggnader miljöcertifieras och hyresgäster erbjuds möjlighet att teckna gröna hyresavtal.

**Riskbeskrivning****Hantering****Kriser**

Kris avser en svårhanterlig händelse med omfattande påverkan på Stenvalvets verksamhet som kan orsaka fara för liv eller hälsa, miljö- eller egendomsskada eller skada för Stenvalvets förtroende, rykte och varumärke. Kris kan utgöras av externa händelser såsom krig, terror- eller cyberattacker, extrema väderhändelser, miljökatastrofer samt allvarliga olyckor, informationsläckage, negativ varumärkespåverkan och driftstörningar. Störningar eller fel i kritiska system kan påverka Stenvalvet negativt vad gäller främst verksamhetens kontinuitet och finansiella rapportering.

Vi har en etablerad krisledningsorganisation samt riktlinjer och rutiner för krishantering. Krisledningen leder arbetet i händelse av en kris och utgångspunkten för krishanteringen inom Stenvalvet är att kriser hanteras så nära händelsen som möjligt. Vi har implementerat systemstöd för krishantering och arbetar därtill löpande med att förbättra hanteringen kring interna processer och rutiner för att förebygga att kriser uppstår samt att minimera skadorna om en kris uppstår. Den ökade hotbilden både nationellt och det ansträngda geopolitiska läget med krig och oroligheter i världen har än mer intensifierat Stenvalvets förberedelser, både ur ett medarbetarperspektiv och som fastighetsägare men även som en samhällsaktör som bidrar till att möjliggöra upprätthållandet av viktiga samhällsfunktioner.

Vi följer aktivt rekommendationer från Myndigheten för civilförsvar och andra myndigheter samt riktlinjer och rekommendationer från Fastighetsägarna. Gällande egendomsskydd är det grundläggande att samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade för att minimera risken för stora ekonomiska konsekvenser orsakade av oförutsebara egendomsskador. Vi arbetar aktivt både internt och tillsammans med externa rådgivare för att upprätthålla en säker IT-miljö som minimerar risken för intrång och påverkan på våra system och informationstillgångar.

Medarbetare

Medarbetarrisk innebär främst att Stenvalvet inte lyckas säkerställa behovet av rätt kompetens och att medarbetare lämnar Stenvalvet. Vidare finns det då en risk att medarbetarnas engagemang påverkas negativt. Medarbetarnas kompetens och engagemang är centrala för att Stenvalvet ska lyckas med sitt uppdrag och kunna vara konkurrenskraftiga. Risker kring medarbetares hälsa utgörs av problem med sjukfrånvaro och arbetsskador, vilket förutom problemen som det orsakar den enskilde individen även kan medföra problem med produktivitet och kontinuitet.

Stenvalvet har en strukturerad process för att arbeta proaktivt med kompetensförsörjning. Allt ifrån hur bolaget kan attrahera medarbetare med rätt kompetens och introducera nya medarbetare till hur bolaget aktivt arbetar för att behålla och utveckla medarbetarna. Då engagemang är tätt sammankopplat med upplevelsen av tydlighet och motivation, arbetar Stenvalvet med att tydliggöra ansvar och befogenheter i befattningsbeskrivningar och att involvera medarbetarna i beslut som påverkar dem.

Det systematiska arbetsmiljöarbetet grundar sig på arbetsmiljölagstiftning och arbetsmiljöriktlinjer. Genom att systematisera processen för medarbetarsamtal, följa upp arbetsmiljö och aktivt arbeta med resultatet av den årliga medarbetarundersökningen kan individuella och verksamhetsnära handlingsplaner tas fram och följas upp.



Regelefterlevnad

Riskbeskrivning

Hantering

Förändrade regelverk

Förändringar i lagar, förordningar och regelverk kan påverka Stenvalvets förutsättningar att hyra ut vissa lokaler och medföra ökade kostnader. 93 % av Stenvalvets hyresgäster bedriver skattefinansierad verksamhet på uppdrag av stat, kommun och region. Verksamheten är i hög utsträckning beroende av beslut och krav från myndigheter vad avser bl a fastighetsägande, uthyrning, hyresättning och krav på lokalerna. Nya eller ändrade lagar och regler kan ha en negativ effekt på Stenvalvets verksamhet och ekonomiska resultat.

Stenvalvet följer löpande förslag till förändringar i lagar och regelverk för att i rätt tid kunna vidta åtgärder, anpassa verksamheten och minimera risker. Detta sker genom omvärldsbevakning av våra egna medarbetare och specialister samt genom våra externa samarbetspartners. Stenvalvet är även aktiva och bidrar med kunskap och information i samhällsdebatten samt i dialog med myndigheter och politiker.

Efterlevnad av lagar och regler

Brister gällande regelefterlevnad, bedrägerier, korruption samt kränkning av mänskliga rättigheter kan leda till ekonomiska förluster och sanktioner samt försämring av Stenvalvets rykte och varumärke.

Stenvalvet har en god löpande intern kontroll och kvalitetssäkring i flera led samt väl dokumenterade processer. Alla styrande dokument inkl processer och rutiner är tillgängliga genom ledningssystemet.

Årlig revision genomförs med externa revisorer. För att motverka risken för korruption har Stenvalvet riktlinjer och rutiner för inköp och attestering. Stenvalvet har en intern uppförandekod och en för leverantörer. Stenvalvet har även en visselblåsartjänst och genomför intern utbildning gällande korruption och mutor.



Finansiella risker

Mer om de finansiella riskerna finns beskrivet i not 21 på sidorna 87-88.

Riskbeskrivning

Hantering

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk innebär risken för att nödvändigt kapital saknas, inte kan anskaffas eller till hög kostnad. Detta gäller både nyupplåning samt refinansiering av befintliga krediter. En stor del av Stenvalvets upplåning sker via banklån eller på kapitalmarknaden i form av obligationer och företagscertifikat. Här ingår också kreditpriserisken, dvs risken att upplåningskostnaden påverkas negativt av förändrade kreditmarginaler som i sin tur kan bero på ett negativt finansklimat eller en förändrad syn på Stenvalvets kreditvärdighet. Möjligheten att erhålla finansiering är beroende av den allmänna tillgången till kapital och Stenvalvets finansiella situation.

Genom att finnas på både bank- och kapitalmarknaden hanterar bolaget finansiella risker. Stenvalvets långsiktiga kreditbetyg BBB med stabila utsikter från Nordic Credit Rating bidrar till att attrahera investerare på kapitalmarknaden. Stenvalvet har en god spridning av låneförfall i syfte att minimera finansieringsrisken. Per den 31 december 2025 uppgick kapitalbindningen till 2,5 år. Stenvalvet strävar även efter att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid före förfall.

Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa risken att inte kunna finansiera framtida låneförfall. För att ytterligare minska finansieringsrisken och hantera den korta upplåningen har Stenvalvet säkerställt outnyttjade kreditlöften. Per 31 december 2025 uppgick dessa till 1 450 mkr. Per årsskiftet uppgick Stenvalvets belåningsgrad till 47 %.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att förändringar i marknadsräntan och kreditmarginaler påverkar Stenvalvets kassaflöde eller det verkliga värdet på finansiella tillgångar och skulder negativt. Räntekostnader är Stenvalvets enskilt största kostnadspost.

Som en del i hanteringen av ränterisken arbetar Stenvalvet med fast ränta eller med räntederivat på olika löptider i syfte att hantera låneportföljens räntebindningstid. Vidare eftersträvas en balanserad fördelning på låneförfall. Därmed minskar refinansieringsrisken gällande kapitaltillgång och pris.

Stenvalvets genomsnittliga räntebindningstid styrs av finanspolicyn. Per 31 december 2025 uppgick Stenvalvets räntebindning till 2,5 år. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,9 ggr per årsskiftet. Andelen säkerställd skuld i förhållande till fastighetsvärdet uppgick till 31 % vid årsskiftet.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att inte ha tillgång till likvida medel. Stenvalvets betalningsåtaganden består huvudsakligen av löpande drift- och underhållsutgifter, investeringar och ränteutgifter.

Stenvalvets finansiella risker hanteras i finanspolicyn som årligen fastställs av styrelsen. Bolaget gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall och andra större betalningsåtaganden. Stenvalvet ska också ha en betryggande likviditetsbuffert i form av kassa och kreditlöften. Vid årsskiftet uppgick bolagets kassa till 373 mkr samt därtill säkerställda outnyttjade kreditlöften om 1 450 mkr. Tillgänglig likviditet inkl kreditfaciliteter överstiger samtliga låne- och obligationsförfall för kommande 12 månader.

Motpartsrisk

Motpartsrisk definieras som risken för att en motpart inte fullgör sina förpliktelser och eventuella säkerheter mot Stenvalvet. En sådan risk kan hänföras till utestående hyresfordringar, eller när Stenvalvet köper en obligation eller annat värdepapper men också om pengar sätts in på vanligt bankkonto. Även ett derivatkontrakt kan medföra en motpartsrisk.

Eftersom Stenvalvets hyresgäster huvudsakligen bedriver skattefinansierad verksamhet är risken för kreditförluster från hyresfordringar mycket begränsad. Stenvalvet ingår endast finansiella transaktioner med motparter med hög kreditrating.



Resultaträkning koncernen

Mkr	Not	2025	2024
Hysesintäkter	2, 3	1 071	1 030
Serviceintäkter	2, 3	29	29
Övriga intäkter	2, 3	10	18
Summa intäkter		1 110	1 077
Driftkostnader	2	-158	-161
Underhållskostnader	2	-53	-53
Fastighetsskatt	2	-21	-20
Fastighetsadministration	2	-52	-52
Summa fastighetskostnader		-284	-286
Driftnetto		826	791
Centrala administrationskostnader	4, 5, 6, 18	-42	-57
Finansiella intäkter	7	7	16
Finansiella kostnader	7	-284	-273
Förvaltningsresultat		507	477
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	10	162	-269
Värdeförändring räntederivat	20	-70	-121
Resultat före skatt		599	87
Aktuell skatt	8	-59	-38
Uppskjuten skatt	8	-87	-2
Årets resultat		453	47
Årets resultat hänförligt till: Moderbolagets aktieägare		453	47

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat varför endast en resultaträkning presenteras



Balansräkning koncernen

Mkr	Not	2025	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	16 511	15 929
Nyttjanderättstillgångar	22	111	115
Materiella anläggningstillgångar	9	1	1
Räntederivat	20	179	254
Långfristiga fordringar	12	16	16
Summa anläggningstillgångar		16 818	16 315
Omsättningstillgångar			
Varulager		-	0
Kundfordringar		9	9
Övriga fordringar	12	51	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	23	20
Likvida medel	14	373	484
Summa omsättningstillgångar		456	553
SUMMA TILLGÅNGAR		17 274	16 868

Mkr	Not	2025	2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Aktiekapital		8	8
Övrigt tillskjutet kapital		631	631
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		6 592	6 140
Summa eget kapital		7 231	6 779
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	16	6 463	7 107
Leasingskulder	16, 22	105	111
Uppskjutna skatteskulder	8	1 335	1 248
Räntederivat	20	7	6
Summa långfristiga skulder		7 910	8 472
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	16	1 683	1 206
Leasingskulder	16, 22	5	4
Leverantörsskulder		90	61
Skatteskulder		11	2
Övriga skulder		25	33
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	319	312
Summa kortfristiga skulder		2 133	1 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 274	16 868



Förändringar i eget kapital koncernen

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	8	631	6 093	6 732
Årets resultat			47	47
Utgående eget kapital 2024-12-31	8	631	6 140	6 779
Ingående eget kapital 2025-01-01	8	631	6 140	6 779
Årets resultat			453	453
Utgående eget kapital 2025-12-31	8	631	6 592	7 231

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

Kassaflöde koncernen

Mkr	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	599	87
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-88	390
Betald inkomstskatt	-50	-81
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	461	396
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-8	23
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	27	-18
Kassaflöde från den löpande verksamheten	480	401
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i befintliga fastigheter	-333	-258
Indirekta fastighetsförvärv	-86	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-419	-258
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	510	550
Amortering av lån	-677	-1 419
Amortering av leasingsskuld	-5	-4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-172	-873
Årets kassaflöde	-111	-730
Likvida medel vid årets början	484	1 214
Likvida medel vid årets slut	373	484
Erhållna räntor	7	15
Erlagda räntor	-274	-259



Resultaträkning moderbolaget

Mkr	Not	2025	2024
Nettoomsättning		59	47
Centrala administrationskostnader	4, 5, 18	-102	-111
Rörelseresultat		-43	-64
Resultat från andelar i koncernföretag	7	7	8
Finansiella intäkter	7	515	525
Finansiella kostnader	7	-233	-271
Resultat efter finansiella poster		246	198
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		18	50
Återföring från periodiseringsfond		10	-
Resultat före skatt		274	248
Aktuell skatt	8	0	0
Uppskjuten skatt	8	-6	29
Årets resultat		268	277

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat varför endast en resultaträkning presenteras



Balansräkning moderbolaget

Mkr	Not	2025	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	9	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar		1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	26	3 132	2 927
Räntederivat	20	1	16
Fordringar hos koncernföretag	11	7 581	7 564
Uppskjuten skattefordran	8	-	3
Långfristiga fordringar		0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 714	10 510
Summa anläggningstillgångar		10 715	10 511
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		447	446
Övriga fordringar	12	8	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	21	25
Summa kortfristiga fordringar		476	474
Kassa och bank	14	373	484
Summa omsättningstillgångar		849	958
SUMMA TILLGÅNGAR		11 564	11 469

Mkr	Not	2025	2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		8	8
Fritt eget kapital			
Överkursfond		175	175
Balanserat resultat		2 108	1 831
Årets resultat		268	277
Summa fritt eget kapital		2 551	2 283
Summa eget kapital		2 559	2 291
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		31	41
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	8	4	-
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	4 686	5 361
Räntederivat	20	7	6
Summa långfristiga skulder		4 692	5 367
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	1 678	1 175
Leverantörsskulder		7	5
Skulder till koncernföretag		2 564	2 554
Aktuella skatteskulder		0	-
Övriga skulder		7	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	22	28
Summa kortfristiga skulder		4 278	3 769
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 564	11 469



Förändringar i eget kapital moderbolaget

Mkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			Total eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2024-01-01	8	175	1 079	753	2 014
Årets resultat				277	277
Vinstdisposition			753	-753	-
Utgående eget kapital 2024-12-31	8	175	1 831	277	2 291
Ingående eget kapital 2025-01-01	8	175	1 831	277	2 291
Årets resultat				268	268
Vinstdisposition			277	-277	-
Utgående eget kapital 2025-12-31	8	175	2 108	268	2 559

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

Kassaflöde moderbolaget

Mkr	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	274	248
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	6	91
Betald inkomstskatt	0	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	280	337
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-2	-24
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	5	-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten	283	282
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv av aktier i dotterföretag	-68	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-155	-151
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-223	-151
Finansieringsverksamheten		
Emission av obligationer	500	500
Återköp av obligationer	-570	-1 390
Företagscertifikat, netto	-	50
Upptagna lån	1 375	-
Amortering av lån	-1 476	-21
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-171	-861
Årets kassaflöde	-111	-730
Likvida medel vid årets början	484	1 214
Likvida medel vid årets slut	373	484
Erhållna räntor	7	15
Erlagda räntor	-87	-162



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Fastighets AB Stenvalvet (publ), org nr 556803-3111, är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Koncernen består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelse och VD den 19 mars 2026 och kommer att föreläggas på årsstämman den 22 april 2026 för fastställande.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Tillämpad normgivning och lagstiftning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Ändrade redovisningsprinciper

Koncernens redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med 2024. Av IASBs antagna eller ändrade IFRS redovisningsstandarder med framtida tillämpning är det främst IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements som förväntas påverka koncernen. IFRS 18 ska tillämpas från januari 2027 och förändrar främst tre nyckelområden: strukturen på resultaträkningen, införandet av finansiella rapporter "management-defined performance measures" (MPM) samt ställer krav på förbättrad aggregering och disaggregering av informationen i de primära rapporterna och noterna. Resultaträkningen kommer att delas in i tre kategorier: rörelse, investering och finansiering. Den fulla analysen av effekterna av IFRS 18 är ännu inte avslutad. Övriga av IASB antagna nya och ändrade IFRS redovisningsstandarder med framtida tillämpning förväntas inte få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Funktionell rapporteringsvaluta

Moderbolagets och övriga koncernföretags funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontal.

Bedömningar och uppskattningar

De uppskattningar som gjorts med hjälp av antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet som kan innebära en betydande risk för väsentlig justering av koncernens redovisade tillgångar under nästkommande räkenskapsår är nedanstående.

Förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av avkastningskrav. Koncernen inhämtar externa oberoende värderingar av samtliga fastigheter vid hel- och halvår. Interna värderingar upprättas övriga kvartal. För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5 -10 %. Information om detta samt de antaganden och uppskattningar som har gjorts framgår av not 10.

Företagsledningens gjorda bedömningar

De bedömningar som företagsledningen har gjort vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper och som har mest betydande effekt på de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna redogörs för nedan.

Tillgångsförvärv

Koncernens bolagsförvärv sker primärt i syfte för att förvärva bolagets fastighet, därav klassificeras förvärven som tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvat fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten.

Intäkter

Hyresintäkter

Intäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Hyresintäkter omfattar utdebiterad hyra inklusive indexjusteringar, tilläggsdebiteringar för hyresgäst Anpassningar och fastighetsskatt. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan

tidpunkt högre hyra, så kallade hyresrabatter, periodiseras dessa linjärt över kontraktets löptid.

Serviceintäkter och övriga intäkter

Serviceintäkter omfattar tilläggsdebitering för media såsom el, värme, kyla, sophämtning, vatten, snöröjning m m. Serviceintäkter redovisas i takt med att tjänsten levereras till hyresgästen. För rörlig ersättning som baseras på förbrukning sker utdebiterade taxebundna kostnader enligt schablon med avräkning mot verklig förbrukning i början på nästföljande år. Intäkt för rörlig ersättning redovisas endast i den utsträckning det är säkert att en reduktion av intäkten inte redovisas i en senare period.

Övriga intäkter omfattar övriga vidarefakturerade kostnader, intäkter av engångskaraktär samt statliga stöd.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Resultat från försäljning av fastighet redovisas separat som en realiserad värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader och redovisat värde i senaste rapport med justering för nedlagda investeringar.

Fastighetskostnader och central administration

Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, underhåll, fastighetsskatt, uthyrning och administration av fastighetsinnehavet.

Centrala administrationskostnader

Utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag.

Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen redovisar leasingavtal som en nyttjanderättstillgång och leasingkulld i balansräkningen. De erlagda tomträttsavgälderna presenteras i sin helhet som en finansiell kostnad i resultaträkningen. Kontrakt där koncernen är leasetagare omfattar huvudsakligen tomträttsavtal samt hyra av kontorslokaler och bilar. Leasingavgifterna diskonteras i normalfallet med koncernens marginella upplåningsränta, vilket utöver koncernens/företagets kreditrisk återspeglar respektive avtals leasingperiod och kvaliteten på underliggande tillgång som tänkt säkerhet. För leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller



mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde, understigande 50 tkr, redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och leasingskulld. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Koncernen presenterar tomträtter, nyttjanderättstillgångar samt leasingskulder som egna poster i balansräkningen.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och redovisas i den period som de avser.

Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån, obligationer, certifikat och derivat för att säkra ränterisk samt leasing och tomträttsavgälder. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas inte som en finansiell kostnad utan aktiveras som värdehöjande fastighetsinvestering. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för koncernen. Finansnettot påverkas inte av marknadsvärdering av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik.

Skatter

Vid tillgångsförvärv av andelar i dotterbolag redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för eventuell rabatt för skattemässigt ej avdragsgillt anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändringar av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen avser bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, derivattillgångar och övriga fordringar samt bland skulderna räntederivat, låneskulder, leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärdet, med tillägg för transaktionskostnader förutom derivat som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas exklusive transaktionskostnader.

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Derivat

Derivat redovisas initialt till verkligt värde och värderas därefter löpande till verkligt värde i balansräkningen via värdeförändringar i resultaträkningen.

Ränteswappar nyttjas i koncernen för att hantera ränterisk. Ränteswapparna värderas till verkligt värde i balansräkningen. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden. Orealiserade förändringar enligt verkligt värde på ränteswapparna, redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring derivat.

Realiserad värdeförändring räntederivat

Stenvalvet använder ränteswappar för att hantera bolagets ränterisk. Värdering sker månadsvis till verkligt värde. Alla ränteswappar avser byte av rörlig ränta till fast ränta. Ränteswapparnas räntekuponger redovisas som räntekostnader och förändringar i verkligt värde redovisas som värdeförändring räntederivat. Vid ingående av up front fee swappar erläggs en avgift till motparten som kompensation för att erhålla en lägre ränta för bolaget att betala i swappens fasta ben. Den initialt erlagda avgiften redovisas som en negativ förändring av swappens verkliga värde sett över hela swappens löptid i takt med att bolaget löpande betalar räntekuponger med den lägre fasta räntan. Under 2025 har tre ränteswappar ingåtts till ett nominellt värde om totalt 1 000 mkr, samtidigt som en ränteswap till ett nominellt värde om 500 mkr har förfallit.

Tillgångar

Övriga finansiella tillgångar, som inte är derivat, redovisas till upplupet anskaffningsvärde då de innehåller en affärsmodell som uppfyller kriteriet för kontraktsevenliga kassaflöden samt att dessa kassaflöden enbart utgörs av betalningar av kapitalbelopp och ränta. Till följd av den korta löptiden anses de ha en obetydlig risk för värdeförändringar och redovisas därför till nominellt belopp.

Skulder

Koncernens skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde. Räntebärande skulder med längre löptid värderas till upplupet anskaffningsvärde där eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp, exklusive eventuella transaktionskostnader, och lånets återbetalningsbelopp periodiseras över lånets löptid och redovisas som ränta med tillämpning av effektivräntemetoden.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och till- och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter vid färdigställande klassificeras som förvaltningsfastigheter. Samtliga av koncernens ägda fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter.

Värderingar

Vid direkta förvärv och vid indirekta bolagsförvärv av fastighet som utgör tillgångsförvärv redovisas anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde med tillhörande värdeförändringar i resultaträkningen. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda värde som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av fastigheten i en transaktion mellan marknadsaktörer. Koncernen inhämtar oberoende värderingar från extern part av samtliga fastigheter vid hel- och halvårsskiftet. Interna värderingar upprättas övriga kvartal. Beskrivning av tillämpade värderingsprinciper och betydande indata i värdebedömningarna av fastighetsbeståndet framgår av not 10.

Värdeförändringar

Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid bokslutstillfället jämfört med motsvarande värdering vid utgången av föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om en fastighet förvärvats under året. För fastigheter som avyttras under året beräknas orealiserad värdeförändring fram till värdering vid senaste kvartal före avyttringen samt realiserad värdeförändring som mellanskillnaden mellan försäljningspris och senast gjord värdering efter hänsyn tagen till eventuella aktiverade investeringsutgifter efter senast gjorda värderingstillfälle.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. Andra tillkommande utgifter, såsom reparation och underhåll, redovisas som en kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för pantbrev aktiveras på berörd fastighet. Från 1 oktober 2023 aktiveras ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för



juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS Redovisningsstandarder och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS Redovisningsstandarder som ska göras.

Skillnader mellan koncernen och moderbolagets redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Andelar i koncernföretag

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvär-demetoden. Transaktionskostnader aktiveras som en del av anskaff-ningsvärdet för aktierna.

Finansiella instrument

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instru-ment. I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktions-kostnader, och det belopp som betalas på förfallodagen (överkurs respektive underkurs). För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas nedskrivningsreglerna i IFRS 9.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgens-förbindelser till förmån för dotterbolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för håll-barhets- och finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag. Moderbolaget redovisar finansiella garanti-avtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Leasade tillgångar

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskuld i balansräkningen.

Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publi-cerat sina finansiella rapporter.

Obeskattade reserver

I moderbolaget redovisas i balansräkningen obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, till skillnad mot i koncernen. I resultaträkningen görs i moderbolaget på motsvarande sätt ingen fördelning av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skattekostnad.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition hos både givare och mottagare, oavsett om koncernbidraget är lämnat eller erhållet.

Not 2 Hyresintäkter och fastighetskostnader

Hyresintäkter avser intäkter från avtal om uthyrning av kommersiella lokaler inklusive vård- och omsorgsboenden och bostäder samt övriga upplåtna utrymmen tillhörande förvaltningsfastigheterna.

Hyreskontrakt avseende lokaler upprättas initialt normalt på en hyres-tid som omfattar 3-6 år. Längre avtal förekommer främst om lokalerna är specifikt anpassade för hyresgästens verksamhet såsom lokaler för rättsväsende, vård- och omsorgsboenden samt utbildningslokaler. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen kan beräknas till 4,9 år (4,8). Kontrakten för lokaler har normalt indexklausuler.

Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt.

Förfallostruktur kontrakterad hyra, kommersiella lokaler

Mkr	2025		2024	
	Årshyra	% av total	Årshyra	% av total
Koncernen				
2025			106	10
2026	82	8	225	21
2027	176	16	146	14
2028	112	10	61	6
2029	212	19	99	9
2030	51	5	54	5
2031	80	7	59	5
2032	81	7	90	8
2033	104	10	89	8
2034	6	1	145	14
2035 och senare	182	17		
Summa	1 087	100	1 074	100

Mkr	2025	2024
Koncernen		
Intäkter		
Hyresintäkter	1 071	1 030
Serviceintäkter	29	29
Övriga intäkter	10	18
Summa intäkter	1 110	1 077
Fastighetskostnader		
Taxebundna kostnader	99	96
Övriga driftkostnader	59	65
Underhållskostnader	53	53
Fastighetsskatt	21	20
Fastighetsadministration	52	52
Summa fastighetskostnader	284	286

För ytterligare information om vad som ingår i serviceintäkter respek-tive övriga intäkter se avsnittet ”Serviceintäkter och övriga intäkter” i not 1.

I fastighetsadministration ingår personal- och lokalkostnader som är direkt relaterade till fastigheternas förvaltning.



Not 3 Segmentsinformation

Koncernens verksamhet delas upp i segment baserat på vilka delar av verksamheten företagets högste verkställande beslutsfattare följer upp, så kallad "management approach" eller företagsledningsperspektiv.

Koncernens verksamhet är organiserad på ett sätt där högste verkställande beslutsfattare följer upp det resultat, avkastning och kassaflöde som koncernen genererar. Utfall avseende prestation i respektive segment följs upp löpande av högsta verkställande beslutsfattare för att kunna fastställa och allokera behov av resurser. Bedömningen baseras på den rapportering som koncernledningen inhämtar för att följa upp och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut. Det är utifrån denna interna rapportering som koncernens segment har identifierats, genom att de olika delarna har genomgått en process som syftat till att slå ihop segment som är likartade, vilket innebär att det har likartade ekonomiska egenskaper.

Indelningen i segment grundar sig från 1 januari 2025, i samband med fullt implementerad omorganisation, på geografiska marknadsområden förutom ifråga Rättsväsende som i sig utgör ett eget segment.

Följande segment har identifierats:

- Nordost
- Mälardalen
- Mitt
- Sydost
- Syd
- Rättsväsende

I segmentens resultat, tillgångar och skulder har inkluderats direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. De redovisade posterna i segmentens resultat, tillgångar och skulder är värderade i enlighet med det resultat, tillgångar och skulder som företagets högste verkställande beslutsfattare följer upp.

Internpris mellan koncernens olika segment är satta utifrån principen om "armslängds avstånd" det vill säga mellan parter som är oberoende av varandra, välinformerade och med ett intresse av att transaktionerna genomförs.

Koncernens rörelsesegment Mkr	Nordost		Mälardalen		Mitt		Sydost		Syd		Rättsväsende		Ej fördelade poster		Summa konsoliderat	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Intäkter	269	263	121	104	164	161	239	227	111	113	206	209			1 110	1 077
Fastighetskostnader	-60	-59	-38	-35	-46	-47	-55	-53	-35	-33	-50	-59			-284	-286
Driftnetto	209	204	83	69	118	114	184	174	76	80	156	150			826	791
Centrala administrationskostnader													-42	-57	-42	-57
Finansiella intäkter													7	16	7	16
Finansiella kostnader													-284	-273	-284	-273
Förvaltningsresultat															507	477
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	107	-186	38	61	8	-105	-29	-17	20	-49	18	27			162	-269
Värdeförändringar derivat													-70	-121	-70	-121
Resultat före skatt															599	87
Redovisat värde fastigheter	4 917	4 719	1 602	1 526	2 242	2 186	3 414	3 368	1 604	1 546	2 732	2 585			16 511	15 929
Årets investeringar	90	28	38	108	48	36	75	52	38	14	44	20			333	258



Not 4 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Löner och andra ersättningar till anställda

Tkr	2025	2024
Koncernen		
Löner och ersättningar m m	39 734	43 856
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer (se vidare not 18)	5 777	8 292
Sociala avgifter	14 192	16 086
Koncernen totalt	59 703	68 234

Medelantalet anställda

	2025	Varav kvinnor	2024	Varav kvinnor
Moderbolaget				
Sverige	44	54 %	45	55 %
Moderbolaget totalt	44	54 %	45	55 %
Dotterbolag				
Sverige	-	0 %	-	0 %
Dotterbolag totalt	-	0 %	-	0 %
Koncernen totalt	44	54%	45	55 %

Könsfördelning ledande befattningshavare

	Andel kvinnor	
	2025	2024
Koncernen		
Styrelsen	50 %	50 %
Övriga ledande befattningshavare	57 %	57 %
Moderbolaget		
Styrelsen	50 %	50 %
Övriga ledande befattningshavare	57 %	57 %

Löner och andra ersättningar fördelade mellan ledande befattningshavare och övriga anställda

Tkr	2025			2024		
	Ledande befattningshavare (11 personer) ¹⁾	Övriga anställda	Summa	Ledande befattningshavare (11 personer) ¹⁾	Övriga anställda	Summa
Moderbolaget						
Löner och andra ersättningar	13 094	26 640	39 734	13 708	30 148	43 856
(varav bonus o d)	(1 111)	(1 097)	(2 208)	(1 997)	(2 410)	(4 407)
Moderbolaget totalt	13 094	26 640	39 734	13 708	30 148	43 856
Sociala kostnader inkl pensionskostnad	6 763	13 206	19 969	8 100	16 278	24 378
(varav pensionskostnad)	(2 649)	(3 128)	(5 777)	(3 793)	(4 499)	(8 292)

1) Ledningsgrupp och styrelse

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare i moderbolaget

Tkr	Arvode/grundlön	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Summa
2025				
Styrelsens ordförande Dag Klackenberg	400	50	-	450
Styrelseledamot Ann Grevelius	200	50	-	250
Styrelseledamot Hans Rydstad	200	50	-	250
Styrelseledamot Ingall Berglund	200	50	-	250
VD Maria Lidström	2 788	371	822	3 981
Andra ledande befattningshavare, sex personer	8 195	540	1 827	10 562
Summa	11 983	1 111	2 649	15 743

2024

Styrelsens ordförande Dag Klackenberg	400	50	-	450
Styrelseledamot Ann Grevelius	200	50	-	250
Styrelseledamot Hans Rydstad	200	50	-	250
Styrelseledamot Ingall Berglund	200	50	-	250
VD Maria Lidström	2 607	958	1 689	5 254
Andra ledande befattningshavare, sex personer	8 104	839	2 104	11 047
Summa	11 711	1 997	3 793	17 501

Ledande befattningshavares ersättningar

Avgångsvederlag

Om bolaget säger upp VD utgår ett avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner, utöver lönen under uppsägningstiden (12 månader). Vid uppsägning på egen begäran utgår lön under uppsägningstiden (sex månader).

Incitamentsprogram (rörlig ersättning)

Bolaget har ett incitamentsprogram i vilken samtliga anställda exklusive VD omfattas, och kan ge maximalt två månadslöner i bonus. Bonus till VD kan ge maximalt sex månadslöner.



Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Mkr	2025	2024
Koncernen		
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	3	3
Andra uppdrag	0	0
Moderbolaget		
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	3	3
Andra uppdrag	0	0

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisning, bokföring, styrelsens och VDs förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 6 Centrala administrationskostnader

All administration som inte ingår i fastighetsadministration, till exempel personalkostnader för VD och andra ledande befattningshavare, och dessa personers andel av övriga kostnader (till exempel hyra).

Förvaltningstjänsterna faktureras till interna kunder på marknads-mässiga villkor.

Mkr	2025	2024
Koncernen		
Personalkostnader	23	33
Lokal- och kontorskostnader	3	5
Köpta tjänster	8	11
Övriga kostnader	8	8
Summa	42	57

Not 7 Resultat från finansiella poster

Mkr	2025	2024
Koncernen		
Ränteintäkter från finansiella tillgångar	7	16
Finansiella intäkter	7	16
Räntekostnader från finansiella skulder	-274	-265
Övriga finansiella kostnader	-10	-8
Finansiella kostnader	-284	-273
Finansiella poster redovisat i resultatet¹⁾	-277	-257
Moderbolaget		
Resultat handelsbolag/kommanditbolag	7	8
Resultat från andelar i koncernföretag	7	8
Ränteintäkter på finansiella anläggningstillgångar	500	501
Ränteintäkter på omsättningstillgångar	8	9
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	7	15
Finansiella intäkter	515	525
Varav koncernföretag	508	510
Varav övriga	7	15
Räntekostnader	-204	-170
Värdeförändring räntederivat	-15	-88
Övriga finansiella kostnader	-14	-13
Finansiella kostnader	-233	-271
Varav koncernföretag	-	-
Varav övriga	-233	-271

1) I posten räntekostnader ingår nettoredovisade ränteintäkter från räntederivat om 66 mkr (201). Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer har aktiverats. Aktivering av ränta har under 2025 uppgått till 2 mkr (5). Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för koncernen och uppgår till 3,1 %.



Not 8 Skatter

Mkr	2025	2024
Koncernen		
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	-58	-41
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-1	3
Summa aktuell skattekostnad	-59	-38
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-74	6
Uppskjuten skattekostnad till följd av temporära skillnader i derivat	2	5
Uppskjuten skattekostnad obeskattade reserver	-13	-13
Övrigt	-1	-
Summa uppskjuten skattekostnad	-87	-2
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-146	-40
Moderbolaget		
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	0	0
Skatt hänförlig till tidigare år	0	0
Summa aktuell skattekostnad	0	0
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader handels-/kommanditbolag	3	2
Uppskjuten skattekostnad till följd av temporära skillnader i derivat	-9	-2
Skatt hänförlig till tidigare år	-	29
Summa uppskjuten skattekostnad	-6	29
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget	-6	29

Mkr	%	2025	%	2024
Koncernen				
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt		599		87
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-123	20,6	-18
Ej avdragsgilla kostnader	1,8	-11	35,6	-31
Skatt hänförlig till tidigare år	0,2	-1	-4,6	4
Schablonränta på periodiseringsfond	0,2	-1	1,1	-1
Effekt av vissa värdeförändringar utan påverkan på uppskjuten skatt	-0,5	3	0,0	-
Övrigt	2,1	-12	-6,9	6
Redovisad effektiv skatt	24,3	-146	45,9	-40
Moderbolaget				
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt		274		248
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6	-57	20,6	-51
Ej avdragsgilla kostnader	1,2	-3	7,3	-18
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	0	0,0	0
Fördelning av räntenetto	-22,4	61	-28,2	70
Schablonränta på periodiseringsfonder	0,1	0	0,0	0
Skillnad redovisat resultat och skattemässigt resultat kommanditbolag	0,4	-1	0,0	-
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	0	4,6	28
Övrigt	2,2	-6	0,0	-
Redovisad effektiv skatt	2,2	-6	-10,6	29

Avdragsgilla temporära skillnader och skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen uppgår till 0 mkr (0).



Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

Mkr	Balans per 1 jan 2025	Redovisat i årets resultat	Balans per 31 dec 2025
Koncernen			
Förvaltningsfastigheter	-1 141	-74	-1 215
Räntederivat	-37	2	-35
Periodiseringsfonder	-71	-13	-84
Aktivering av underskottsavdrag	1	-1	-
Övrigt	0	-	0
Summa	-1 248	-87	-1 335

Mkr	Balans per 1 jan 2024	Redovisat i årets resultat	Balans per 31 dec 2024
Förvaltningsfastigheter	-1 147	6	-1 141
Räntederivat	-42	5	-37
Periodiseringsfonder	-58	-13	-71
Aktivering av underskottsavdrag	1	-	1
Övrigt	0	-	0
Summa	-1 246	-2	-1 248

Mkr	Balans per 1 jan 2025	Redovisat över resultat- räkningen	Balans per 31 dec 2025
Moderbolaget			
Förvaltningsfastigheter	-7	3	-4
Räntederivat	10	-10	-
Summa	3	-7	-4

Mkr	Balans per 1 jan 2024	Redovisat över resultat- räkningen	Balans per 31 dec 2024
Förvaltningsfastigheter	-38	31	-7
Räntederivat	12	-2	10
Summa	-26	29	3

Not 9 Materiella anläggningstillgångar

Mkr	Inventarier	
	2025	2024
Koncernen		
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	6	7
Nyanskaffning	0	-
Avyttringar	-	-1
Utgående balans	6	6
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående balans	-5	-6
Avyttringar	-	1
Årets avskrivningar	0	0
Utgående balans	-5	-5
Redovisade värden		
Ingående balans per 1 januari 2025	1	1
Utgående balans per 31 december 2025	1	1
Moderbolaget		
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	8	7
Nyanskaffning	1	1
Utgående balans	9	8
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående balans	-7	-6
Årets avskrivningar	-1	-1
Utgående balans	-8	-7
Redovisade värden		
Ingående balans per 1 januari 2025	1	1
Utgående balans per 31 december 2025	1	1

Avskrivningstiden på samtliga materiella anläggningstillgångar uppgår till fem år, förutom datorer som skrivs av på tre år.

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Mkr	2025	2024
Koncernen		
Orealiserade värdeförändringar	162	-269
Summa värdeförändring	162	-269
Varav yield	71	-474
Varav driftsnettoförändring	91	205

Avstämning av ingående och utgående balans

Mkr	Redovisat värde fastigheter	
	2025	2024
Koncernen		
Redovisat värde vid årets början	15 929	15 935
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	86	-
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	333	258
Aktiverad ränta för pågående projekt	2	5
Värdeförändringar redovisade i resultatet ¹⁾	162	-269
Redovisat värde vid årets slut	16 511	15 929

1) Inklusive aktiverad personalkostnad för pågående projekt om 8 mkr (7)

Värderingen till verkligt värde är för samtliga förvaltningsfastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligt värdehierarkin.

Väsentliga projekt/ombyggnationer

Vid årets utgång pågick följande väsentliga projekt/ombyggnationer:

Mkr	Tidpunkt för färdigställande	2025	
		Total investering	Återstår
Lastvagnen 18, Malmö	Q2 2026	60	8
Kåbo 5:2, Uppsala	Q4 2026	240	141
Länsstyrelsen 1, Mariestad	Q2 2028	100	87
Summa		400	236

Angivna tidpunkter och totalinvesteringar är uppskattningar av Stenvalvet. Siffrorna kan komma att ändras under projektets gång.



Fastställande av verkligt värde

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy. Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt den kategori av fastigheter som värderats. I enlighet med koncernens värderingspolicy görs externa värderingar inför varje hel- och halvårsskifte. Övriga två kvartal sker interna värderingar med marknadsdata från extern part i kombination med att ett urval av fastigheterna externvärderas.

Per 2025-12-31 har värderingar utförts av värderingsföretaget Novier. Under året har fem fastigheter besiktigats av värderare enligt auktoriserad värderares gängse rutiner för besiktningintervall.

Med biträde från externa värderare och deras utlåtanden fastställer styrelse och VD det verkliga värdet för fastighetsbeståndet.

Värderingsteknik, -hierarki och väsentlig icke observerbar indata

Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod, utifrån redovisade jämförelseköp, och avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden i form av driftnetton under 5-20 år baserat på återstående antal år i de största hyresavtalen, som successivt marknadsanpassats, samt nuvärdet av bedömt restvärde året därefter. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kassaflödesperioden. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav.

Direktavkastningskravet för restvärdesbedömning har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. Diskonteringsräntan som använts för nuvärdesberäkning av

framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden.

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter om 16 511 mkr har kategoriserats som tillhörande nivå 3 i verkligt värdehierarkin, då ej observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde.

Indata: Hyresinbetalningar beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som bedöms vara marknadsmässig antas förlängas med oförändrade villkor efter utgången av innevarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en marknadsmässig hyresnivå. Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrigering sker för avvikelser.

Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter ingår byggrätter. Byggrätter består av mark eller rättighet till mark och tillhörande detaljplan. En potentiell byggrätt innefattar en pågående process för ny eller ändrad detaljplan. Byggrätter och potentiella byggrätter värderas främst genom tillämpning av ortprismetoden, vilket innebär att värdet sker till bedömt verkligt värde motsvarande ett pris som skulle erhållas vid en försäljning under aktuella marknadsförhållanden.

Identifiering av segment görs baserat på intern rapportering. Från 1 januari 2025 upprättas Stenvalvets segmentrapportering utifrån fem geografiska marknadsområden samt ett nationellt för rättsväsende.

Antagande om avkastningskrav

Antaganden om avkastningskrav för varje fastighet är noga anpassade och grundas på realistiska bedömningar av realränta, inflation och riskpremie. Dessa krav är individuellt anpassade för varje fastighet och tar hänsyn till dess geografiska placering, position inom orten samt användningsområde. Vid bedömningen vägs även faktorer som lokalernas lämplighet och utformning, fastighetens skick och standard samt hyresavtalens längd och hyresgästens profil in. Denna helhetsbild används för att säkerställa att avkastningskraven är adekvata och väl anpassade för varje fastighet, vilket är avgörande för effektiv fastighetsförvaltning inom ramen för bolaget.

Stenvalvet använder tillämpade avkastningskrav som grundar sig på företagets erfarenhet. Genom att utvärdera marknadsförhållanden och genomförda transaktioner fastställs avkastningskravet för att värdera det förväntade kassaflödet över en period på 5-20 år. För att diskontera det framtida kassaflödet används avkastningskravet, vilket därefter justeras med en tillväxtfaktor som tar hänsyn till inflationen vid beräkning av restvärde.

Antagande om direktavkastningskrav

Direktavkastningskravet är individuellt framtaget för varje fastighet och bedöms utifrån den ort där fastigheten är belägen och fastighetens användningsområde. Andra faktorer som vägs in är lokalernas utformning, fastighetens standard och skick samt kontraktslängd och typ av hyresgäst.

Antaganden om inflation

Inflationsantagandena för kommande år bygger på marknadens förväntningar om inflation. För åren 2026 och framåt förväntas en inflation på 2 %.

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

Fastighetsvärdering är en uppskattning av fastighetens marknadsvärde vid en bestämd tidpunkt. Fastigheternas marknadsvärde beräknas utifrån antaganden om förväntade hyresintäkter, fastigheternas drift- och underhållskostnader, bedömt investeringsbehov, ekonomisk vakans samt avkastningskrav. Dessa varierar beroende på fastighetens läge, konjunkturläge, efterfrågan på fastigheter och ränteläge. Vid värderingen antas ett osäkerhetsintervall på cirka +/- 10 %, vilket motsvarar ett värdeintervall mellan cirka 25-30 tkr/kvm. I känslighetsanalysen har hyresintäkterna justerats med +100 kr/kvm respektive fastighetskostnaderna +50 kr/kvm för att visa hur förändringar i kassaflödet påverkar det totala värdet. Även den långsiktiga vakansen har justerats med +5 %-enheter och direktavkastningskravet har justerats med 0,5 %-enheter.

Fastighetsvärde per fastighetskategori 31 december 2025

Mkr	Fastighetsvärde, mkr	Fastigheter, st	Intäkter	Driftnetto	Kontrakterad årshyra	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Uthyrningsbar area, tkvm	Exit yield krav, %	Genomsnitt exit yield krav %
Rättsväsende	2 849	20	217	162	207	99	126	4,25-7,20	5,62
Utbildning	4 837	21	297	232	292	96	154	3,95-7,00	5,06
Vård och omsorg	4 538	38	257	196	257	97	122	4,05-8,50	4,73
Offentliga kontor	4 287	30	339	236	332	92	196	3,00-8,00	5,90
Summa	16 511	109	1 110	826	1 087	95	598	3,00-8,50	5,28



Känslighetsanalysen ger en momentan bild av ingående parametrars effekt på värdet. Dock förändras sällan bara en parameter, utan olika antaganden är sammankopplade avseende kassaflöde och avkastningskrav. Värderingarna har i år utförts av Novier. Av de 109 externt värderade fastigheterna har fem fastigheter genomgått en fullständig värdering inklusive besiktning. Resterande fastigheter har värderats enligt s k desktop-modell där några av fastigheterna har besiktigats.

Snittantagande om kassaflöde 31 december 2025, år 1		
Bedömd hyresnivå, kr/kvm	1 999	
Fastighetskostnader, kr/kvm	396	
Vakans, %	3,8	
Känslighetsanalys	Värderingseffekt, mkr	
Hyra +/- 100 kr/kvm	+/- 1 127	
Fastighetskostnader +/- 50 kr/kvm	+/- 563	
Lågsiktig vakans +/- 5 %-enheter	+/- 1 061	
Exit yield +/- 0,5 %-enheter	+ 1 448/- 1 750	

Not 11 Fordringar på koncernföretag

Mkr	2025	2024
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans 1 januari	7 564	7 564
Tillkommande fordringar	17	-
Utgående balans 31 december	7 581	7 564

Not 12 Långfristiga fordringar och övriga fordringar

Mkr	2025	2024
Koncernen		
Långfristiga fordringar		
Periodiserade hyresrabatter	16	16
Summa	16	16
Omsättningstillgångar, övriga fordringar		
Jämningsmoms	0	0
Förvärvskostnader	0	0
Skattefordringar	20	13
Övriga fordringar	31	27
Summa	51	40
Moderbolaget		
Omsättningstillgångar, övriga fordringar		
Övrigt	8	3
Summa	8	3

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	2025	2024
Koncernen		
Förutbetalda hyresutgifter	1	1
Förutbetalda försäkringspremier	3	3
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	5	4
Förutbetalda bankavgifter	14	12
Summa	23	20
Moderbolaget		
Förutbetalda hyresutgifter	1	2
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	2	1
Förutbetalda bankavgifter	14	13
Upplupna ränteintäkter	4	9
Summa	21	25

Not 14 Likvida medel

Mkr	2025	2024
Koncernen		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	0	0
Tillgodohavande på koncernkonto hos moderbolaget	373	484
Summa enligt balansräkningen	373	484
Koncernen har inga kortfristiga placeringar		

Not 15 Eget kapital

Typer av aktier

Antal aktier	2025	2024
Stamaktier		
Emitterade per 1 januari	8 071 025	8 071 025
Emitterade per 31 december – betalda	8 071 025	8 071 025

Aktiekapitalet består av ett enda aktieslag. Aktiens kvotvärde uppgår till 1 kr (1).

Fritt eget kapital

Följande fonder utgör tillsammans med årets resultat fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Överkursfond

När aktier emitteras till överkurs, det vill säga när det för aktierna ska betalas mer än aktiernas kvotvärde, ska ett belopp motsvarande det erhållna beloppet utöver aktiernas kvotvärde, föras till överkursfonden. Belopp som tillförts överkursfonden ingår i fritt eget kapital.

Balanserade vinstmedel

Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag för under året eventuellt lämnad vinstutdelning.



Not 16 Räntebärande skulder

I det följande framgår information om företagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. Angivna aktuella räntor är exklusive lånelöften och derivat. För mer information om företagets exponering för ränterisk hänvisas till not 21.

Mkr	Aktuell ränta %	2025	2024
Koncernen			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3,36	4 693	4 779
Obligationslån	4,03	1 770	2 328
Leasingskulder		105	111
Summa		6 568	7 218

Mkr	Aktuell ränta %	2025	2024
Koncernen			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3,63	475	486
Obligationslån	3,67	1 058	570
Leasingskulder		5	4
Företagscertifikat	2,64	150	150
Summa		1 688	1 210

Villkor och återbetalningstider

För villkor och återbetalningstider se tabell nedan:

Mkr	Valuta	Förfall	2025	
			Nominellt värde	Redovisat värde
Koncernen				
Skulder till kreditinstitut	SEK	2026	450	450
Skulder till kreditinstitut	SEK	2027	1 058	1 058
Skulder till kreditinstitut	SEK	2028	2 821	2 821
Skulder till kreditinstitut	SEK	2030	839	839
Obligationer	SEK	2026	1 058	1 058
Obligationer	SEK	2027	220	220
Obligationer	SEK	2028	550	550
Obligationer	SEK	2029	1 000	1 000
Företagscertifikat	SEK	2026	150	150
Leasingskulder	SEK		110	110
Totala räntebärande skulder			8 256	8 256

Bolagets samtliga lån är kopplade till Stibor 3 mån alternativt fast ränta.

Mkr	Valuta	Förfall	2024	
			Nominellt värde	Redovisat värde
Koncernen				
Skulder till kreditinstitut	SEK	2025	434	434
Skulder till kreditinstitut	SEK	2026	1 968	1 968
Skulder till kreditinstitut	SEK	2027	1 010	1 010
Skulder till kreditinstitut	SEK	2028	1 854	1 854
Obligationer	SEK	2025	570	570
Obligationer	SEK	2026	1 058	1 058
Obligationer	SEK	2027	220	220
Obligationer	SEK	2028	550	550
Obligationer	SEK	2029	500	500
Företagscertifikat	SEK	2025	150	150
Leasingskulder	SEK		115	115
Totala räntebärande skulder			8 428	8 428

Bolagets samtliga lån är kopplade till Stibor 3 mån alternativt fast ränta.

Kovenanter

I koncernens kreditavtal finns följande avtalade åtaganden avseende koncernen:

Kovenant	Avtalat värde	Redovisat värde	2025	2024	2023
Räntetäckningsgrad	min 1,5	ggr	2,9	2,8	3,2
Belåningsgrad	max 75	%	47,1	52,9	57,6

Kovenanter, det vill säga de villkor en låntagare kräver för att tillhandahålla en kredit och som innebär att en kredit förfaller till betalning eller amortering infaller om villkoren inte uppfylls, är likartade i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger och en högsta belåningsgrad om 65-75 %. Ovan tabell visar bolagets lägsta värde i de olika kreditavtalen.

Kovenanterna ska redovisas till kreditgivarna varje kvartal eller årsvis beroende på avtal och avser alla skulder till kreditinstitut enligt not 16. Baserat på idag känd information finns det inget som indikerar att kovenanterna inte kommer att uppfyllas under år 2026.

Not 17 Räntebärande skulder

Mkr	2025	2024
Moderbolaget		
Långfristiga skulder		
Obligationer	1 770	2 328
Skulder till kreditinstitut	2 916	3 033
Summa	4 686	5 361
Kortfristiga skulder		
Obligationer	1 058	570
Skulder till kreditinstitut	470	455
Företagscertifikat	150	150
Skulder till koncernföretag	2 564	2 554
Summa	4 242	3 729

Not 18 Pensioner

Koncernen har avgiftsbestämda pensionsplaner för medarbetare som helt bekostas av företaget. Betalning till dessa planer sker löpande enligt reglerna i respektive plan.

Mkr	2025	2024
Koncernen		
Kostnader för avgiftsbestämda planer	6	8
Moderbolaget		
Kostnader för avgiftsbestämda planer	6	8



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	2025	2024
Koncernen		
Förutbetalda hyresintäkter	281	269
Upplupna driftkostnader	14	15
Upplupna personalkostnader	9	13
Upplupna räntekostnader	9	11
Övriga poster	6	4
Summa	319	312
Moderbolaget		
Upplupna personalkostnader	9	13
Upplupna räntekostnader	9	11
Övriga poster	4	4
Summa	22	28

Not 20 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning

Koncernen 2025	Redovisat värde		
	Värderade till verkligt värde via resultatet	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa
Mkr			
Finansiella tillgångar			
Ränteswappar (nivå 2)	179		179
Kundfordringar		9	9
Övriga fordringar		51	51
Likvida medel		373	373
Summa	179	433	612
Finansiella skulder			
Obligationslån		2 828	2 828
Skulder till kreditinstitut		5 168	5 168
Företagscertifikat		150	150
Ränteswappar (nivå 2)	7		7
Leverantörsskulder		90	90
Upplupna kostnader		27	27
Summa	7	8 263	8 270

Verkliga värden på ränteswappar har bestämts med en värderingsteknik som bygger på diskontering av framtida kassaflöden samt etablerade metoder för derivatvärdering där endast observerbar marknadsdata används.

Värdeförändring räntederivat uppgick 2025 till -70 mkr (-121). Nominellt värde på ränteswapparna uppgick till 5 866 mkr (5 366). Verkligt värde på externa skulder till kreditinstitut samt obligationslån uppgick per den 31 december 2025 till 8 146 mkr (8 313). Diskontering har gjorts av de kontraktuella flödena med en diskonteringsränta där en relevant aktuell spread har använts. Uppgifter om aktuell spread har erhållits från den bank som respektive lån tagits hos. Det innebär att värderingen gjorts med indata som inte kan verifieras på marknaden. Den här typen av data tillhör nivå 3 i hierarkin för beräkning av verkligt värde.

För övriga finansiella tillgångar och skulder föreligger ingen väsentlig skillnad mellan redovisat och verkligt värde.

Koncernen 2024	Redovisat värde		
	Värderade till verkligt värde via resultatet	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa
Mkr			
Finansiella tillgångar			
Ränteswappar (nivå 2)	254		254
Kundfordringar		9	9
Övriga fordringar		40	40
Likvida medel		484	484
Summa	254	533	787
Finansiella skulder			
Obligationslån		2 898	2 898
Skulder till kreditinstitut		5 265	5 265
Företagscertifikat		150	150
Ränteswappar (nivå 2)	6		6
Leverantörsskulder		61	61
Upplupna kostnader		30	30
Summa	6	8 404	8 410



Not 21 Finansiella risker och riskhantering

Ramverk för finansiell riskhantering

Den finansiella verksamheten i Stenvalvet bedrivs enligt den av styrelsen fastställda finanspolicyn som reglerar ramar och riktlinjer. Finanspolicyn utvärderas och uppdateras årligen eller vid behov. I finanspolicyn klargörs den övergripande ansvarsfördelningen för finansverksamheten samt de mandat och limiter som ligger till grund för hanteringen av finansiella risker i Stenvalvet. Den övergripande målsättningen för finansverksamheten är att koncernens finansieringskostnad ska minimeras utifrån den risknivå som styrelsen har fastslagit. Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av koncernens ekonomifunktion. Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker, se nedan.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk är risken att inte ha tillgång till det kapital som Stenvalvets verksamhet kräver eller att finansiering endast kan erhållas till kraftigt ökade kostnader. En stor del av Stenvalvets upplåning sker via banklån eller på kapitalmarknaden, främst i form av obligationer och företagscertifikat. I takt med att dessa lån förfaller måste de återbetalas eller refinansieras. Skulderna i skuldportföljen har en varierande löptid för att motverka refinansieringsrisken.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att inte ha tillgång till likvida medel. Stenvalvets betalningsåtaganden består huvudsakligen 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 och andra större betalningsåtaganden. Stenvalvet ska också ha en betryggande likviditetsbuffert i form av kassa och kreditlöften. Stenvalvets kreditfaciliteter beskrivs i förvaltningsberättelsen under rubriken finansiering.

Förfallostruktur finansiella skulder – odiskonterade kassaflöden

Förfallostrukturen för koncernens finansiella skulder, utan hänsyn till löpande amortering, framgår av tabellen.

Koncernen 2025

Mkr	Totalt	2026	2027	2028	2029	2030	> 2031
Skulder till kreditinstitut	5 168	450	1 058	2 821	-	839	-
Företagscertifikat	150	150	-	-	-	-	-
Obligationslån	2 828	1 058	220	550	1 000	-	-
Leverantörsskulder	90	90	-	-	-	-	-
Upplupna kostnader	27	27	-	-	-	-	-
Övriga skulder	12	12	-	-	-	-	-
Fråggår:							
Räntederivat	-186	-38	-35	-36	-31	-23	-24
Summa	8 089	1 749	1 243	3 335	969	816	-24

Koncernen 2024

Mkr	Totalt	2025	2026	2027	2028	2029	> 2030
Skulder till kreditinstitut	5 266	434	1 968	1 010	1 854	-	-
Företagscertifikat	150	150	-	-	-	-	-
Obligationslån	2 898	570	1 058	220	550	500	-
Leverantörsskulder	61	61	-	-	-	-	-
Upplupna kostnader	30	30	-	-	-	-	-
Övriga skulder	9	9	-	-	-	-	-
Fråggår:							
Räntederivat	-248	-70	-52	-38	-29	-24	-35
Summa	8 166	1 184	2 974	1 192	2 375	476	-35

Ränterisk

Ränterisk är risken att värdet på finansiella instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden och förändringar i kassaflöden. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden.

Koncernens upplåning sker huvudsakligen med rörliga räntor. Med hänsyn till att intäkterna i verksamheten inte direkt samvarierar med räntenivå, begränsas effekterna av ränteförändringar genom räntesäkringsåtgärder. Som säkringsinstrument används för närvarande ränteswappar. Per balansdagen hade koncernen följande räntebindning på sina externa räntebärande skulder inklusive effekterna av derivat.

Ränteförfallostruktur

Koncernen 2025

Mkr	Totalt	2026	2027	2028	2029	2030	> 2031
Räntebindning per period	8 146	3 696	500	500	1 500	500	1 450

Koncernen 2024

Mkr	Totalt	2025	2026	2027	2028	2029	> 2030
Räntebindning per period	8 313	3 447	1 416	500	500	1 500	950

Olika typer av derivat används för att anpassa ränta och räntebindningstid. Ovan redovisas räntebindning på koncernens finansiella instrument inklusive effekterna av derivat.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 2,47 år (2,41) med hänsyn taget till effekt av räntederivat på skulder till kreditinstitut. Per den 31 december 2025 hade företaget ränteswappar med ett nominellt värde på 5 866 mkr (5 366). Swapparnas verkliga värde uppgick netto per den 31 december 2025 till 172 mkr (248) bestående av tillgångar om 179 mkr (254) och skulder om 7 mkr (6). Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Känslighetsanalys - ränterisk

En momentan ökning med 1 %-enhet av den rörliga räntan Stibor 3 mån, beräknas på balansdagen medföra en ökning av bolagets räntekostnad om cirka 23 mkr. Motsvarande sänkning av Stibor 3 mån beräknas medföra en minskning av bolagets räntekostnad om cirka 23 mkr. En ränteförändring på 100 räntepunkter skulle per balansdagen innebära en förändring i redovisat värde på finansiella tillgångar och skulder med 162 mkr (188) där effekten i årets resultat skulle uppgå till 129 mkr (150). Känslighetsanalysen grundar sig på ett räntescenario som företagsledningen anser rimligt under de kommande 12 månaderna förutsatt att alla andra faktorer förblir oförändrade. Känslighetsanalysen beaktar befintliga räntederivat.

Finansiell motpartsrisk

Den finansiella motpartsrisken är risken för att en motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom förorsakar koncernen en finansiell förlust. Dessa uppstår huvudsakligen från koncernens investeringar i skuldinstrument. Koncernens maximala exponering för motpartsrisk uppgår till det redovisade värdet av fordringar och tillgångar upptagna i balansräkningen. Den finansiella motpartsrisken finns reglerad i bolagets finanspolicy. För att minska



kreditrisken i derivat ingår koncernen derivatavtal med flera av de kreditinstitut där koncernen har sina krediter. Avtalen faller under normen för svenska ramavtal. Nedskrivningar av finansiella tillgångar redovisas i resultatet med 0 mkr (0). För likvida medel är banker och finansiella institutioner motparter, vilka är graderade A+ till AA-, baserad på S&P kreditbetyg. Med anledning av den höga kreditvärdigheten har ingen reservering gjorts för förväntade kreditförluster.

Moderbolagets koncerninterna kreditrisk

Moderbolaget har reversfordringar på dotterbolag. Kreditrisken bedöms som låg då dotterbolagen ingår i koncernen och moderbolaget har möjlighet att tillföra kapital vid behov. Per balansdagen uppgår nedskrivningar till 0 mkr (0).

Kapitalhantering

Enligt styrelsens policy är koncernens finansiella målsättning att ha en god finansiell ställning, som bidrar till att bibehålla investerares, kreditgivares och marknadens förtroende samt utgöra en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten, samtidigt som den långsiktiga avkastning som genereras till aktieägarna är tillfredsställande. Utifrån detta har bolaget en finansiell riskbegränsning för nettobelåningsgraden att varaktigt understiga 50 %. Det bedöms med hänsyn till de risker som finns i koncernens affärsverksamhet som tillfredsställande. Anpassningen till denna riskbegränsning utgör en del av den strategiska planeringen och nivån på nettoskuldssättningsgraden följs löpande upp i den interna rapporteringen till ledningsgrupp, styrelse och revisionsutskott.

Fastighetsvärde

Mkr	2025	2024
Koncernen	16 511	15 929
Summa fastighetsvärde	16 511	15 929

Nettobelåningsgrad

Mkr	2025	2024
Finansiella skulder, exkl derivat, leasingsskulder och skulder till aktieägare	8 146	8 313
Minus likvida medel och kortfristiga placeringar	-373	-484
Nettoskuld	7 773	7 829
Nettobelåningsgrad (nettoskuld/fastighetsvärde)	47 %	49 %

Not 22 Leasingavtal

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Koncernens materiella anläggningstillgångar utgörs både av ägda och av leasade tillgångar.

Koncernen leasar flera typer av tillgångar som fordon, kontorslokaler och tomträtter. Inga leasingavtal innehåller kovenanter eller andra begränsningar utöver säkerheten i den leasade tillgången.

Nyttjanderättstillgång

Mkr	Tomt-rättsavtal	For-don	Hyres-lokaler	Totalt
Koncernen				
Avskrivningar under året	-	2	3	5
Utgående balans 31 december 2025	94	6	11	111
Avskrivningar under året	-	2	3	5
Utgående balans 31 december 2024	94	7	14	115

Tillkommande nyttjanderättstillgångar (additions to right-of-use assets) under 2025 uppgick till 15,8 mkr (17,9). I detta belopp ingår anskaffningsvärdet för under året nyanskaffade nyttjanderätter samt tillkommande belopp vid omprövning av leasingskulder på grund av ändrade betalningar till följd av att leasingperioden har förändrats.

Belopp redovisade i resultatet

Mkr	2025	2024
Koncernen		
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	5	5
Ränta på leasingskulder	3	3
Variabla leasingavgifter som inte ingår i värderingen av leasingskulden	-	-

Icke uppsägningsbara leasingbetalningar

Mkr	2025	2024
Moderbolaget		
Inom ett år	5	6
Mellan ett och fem år	11	15
Längre än fem år	-	-
Summa	16	21

Belopp redovisade i rapporten över kassaflöden

Mkr	2025	2024
Koncernen		
Summa kassautflöden hänförliga till leasingavtal	4	22

Ovanstående kassautflöde inkluderar såväl belopp för leasingavtal som redovisas som leasingskuld, som belopp som betalas för variabla leasingavgifter, korttidsleasing och leasing med lågt värde.

Leasingavtal

Koncernen leasar fordon, kontorslokaler och tomträtter. Leasingavtalen för kontorslokaler har normalt en löptid på 1-3 år. Vissa leasingavtal innehåller en option att vid leasingperiodens slut förnya leasingavtalet med ytterligare en period med samma löptid.

Förlängnings- och uppsägningsoptioner

Vissa leasingavtal innehåller förlängningsoptioner respektive termineringsoptioner som koncernen kan utnyttja respektive inte utnyttja upp till ett år innan utgången av den icke-uppsägningsbara leasingperioden. När det är praktiskt försöker koncernen att inkludera sådana optioner i nya leasingavtal eftersom det bidrar till operativ flexibilitet. Optionerna kan endast utnyttjas av koncernen, inte av leasegivaren. Huruvida det är säkert att en förlängningsoption kommer att utnyttjas eller ej fastställs på leasingavtalets inledningsdatum. Koncernen omprövar huruvida det är säkert att en förlängningsoption kommer att utnyttjas eller inte om det sker en viktig händelse eller betydande förändring i omständigheter som ligger inom koncernens kontroll.

Koncernens hyresavtal för kontorslokaler består i huvudsak av ej uppsägningsbara perioder om tre år, som förlängs med ytterligare perioder om tre år om koncernen inte säger upp avtalet med nio månaders uppsägningsstid. För kontor bedömer koncernen i majoriteten av fallen att det inte är säkert att avtalen kommer att förlängas bortom den första perioden – det vill säga leasingperioden bedöms vanligen till en period. Redovisad leasingskuld för dessa avtal uppgår till 11,8 mkr (14,8).

Förutom det som anges i texten ovan har inte koncernen övriga leasingavtal av väsentlig betydelse.



Leasingavtal där företaget är leasegivare

Leasingintäkter från leasingavtal där koncernen är leasegivare är följande:

Mkr	2025	2024
Koncernen		
Operationella leasingavtal		
Leasingintäkt	1 071	1 030

Operationella leasingavtal

Koncernen hyr ut förvaltningsfastigheter. Koncernen klassificerar dessa leasingavtal som operationella eftersom leasingavtalen inte överför de betydande risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången.

Nedan presenteras en löptidsanalys av leasingavgifter, vilket visar de odiskonterade leasingavgifterna som ska mottas efter balansdagen.

Mkr	2025	2024
Koncernen		
Inom ett år	1 139	1 115
Mellan ett och två år	1 058	996
Mellan två och tre år	881	766
Mellan tre och fyra år	769	618
Mellan fyra och fem år	557	561
Senare än fem år	2 350	2 098
Summa odiskonterade leasingavgifter	6 754	6 154

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Mkr	2025	2024
Koncernen		
Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	6 895	6 895
Andelar i koncernföretag	1 999	1 904
Summa ställda säkerheter	8 894	8 799
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Säkerheterna är i huvudsak ställda för banklån.

Mkr	2025	2024
Moderbolaget		
Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
Andelar i koncernföretag	2 055	1 999
Pantsatta reversfordringar	5 583	5 583
Summa ställda säkerheter	7 638	7 582
Eventalförpliktelser/ansvarsförbindelser	1 791	1 786

Säkerheterna är i huvudsak ställda för banklån i dotterbolag. Säkerheterna består av pantsatta andelar i koncernföretag samt pantsatta fordringar i form av internreverser på dotterbolag. Eventalförpliktelserna avser främst borgen för banklån i dotterbolag.

Not 24 Disposition av företagets vinst

Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämmans förfogande står följande belopp (kr):

Överkursfond	174 938 105
Balanserat resultat	2 108 189 026
Årets resultat	268 140 613
Summa	2 551 267 744

Styrelsen föreslår följande:

Behålls i överkursfond	174 938 105
Balanseras i ny räkning	2 376 329 639
Summa	2 551 267 744



Not 25 Närstående

Närståenderelationer

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterbolag, se not 26.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Mkr	År	Försäljning av varor/ tjänster	Övrigt (t ex ränta, utdelning, koncernbidrag)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Koncernen					
Närståenderelation					
Ägare	2025	0	-	0	-
Ägare	2024	0	-	0	-

Mkr	År	Försäljning av varor/ tjänster	Övrigt (t ex ränta, utdelning, koncernbidrag)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Moderbolaget					
Närståenderelation					
Dotterbolag	2025	59	534	8 027	2 564
Dotterbolag	2024	47	567	8 010	2 554
Ägare	2025	0	-	0	-
Ägare	2024	0	-	0	-

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. Moderbolaget hyr kontor till marknadsmässiga villkor av dotterbolag. Av moderbolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 % av inköpen och 99 % av nettoomsättningen andra företag inom koncernen. Ränta har erlagts till koncernbolag om 0 mkr och erhållits från koncernbolag om 508 mkr.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Styrelse

För uppgift om ersättningar se not 4. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Stenvalvet som motpart.

Ledningsgrupp

För uppgift om ersättningar se not 4. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Stenvalvet som motpart.



Not 26 Koncernbolag

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i koncernföretag

Tkr	Dotterbolag / Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel %	Redovisat värde	
					2025	2024
	Stenvalvet 201 Malmö Lastvagnen AB / 556442-3142	Stockholm	6 800	100	25 117	25 117
	Stenvalvet 206 Uppsala Ultuna AB / 556792-4740	Stockholm	1 000	100	73 971	73 971
	Stenvalvet 207 Örebro Östra Via AB / 556834-9913	Stockholm	50 000	100	16 213	15 213
	Stenvalvet 208 Åkersberga Smedby KB / 969697-6233	Stockholm	10	1	123 601	123 601
	Stenvalvet 209 Åkersberga AB / 556819-6900	Stockholm	500	100	50	50
	Stenvalvet 211 Västerås AB / 556851-6313	Stockholm	500	100	64 078	62 578
	Stenvalvet 214 Trelleborg Högalid AB / 556764-1310	Stockholm	1 000	100	13 788	12 288
	Stenvalvet 215 Umeå AB / 556709-6630	Stockholm	1 000	100	8 824	2 824
	Stenvalvet 216 Bridal AB / 556865-6010	Stockholm	50 000	100	42 050	42 050
	Stenvalvet 235 Bjuv Bjuv AB / 556536-0962	Stockholm	1 000	100	37 484	35 484
	Stenvalvet 239 Holding VV AB / 556970-5709	Stockholm	1 000	100	71 696	71 696
	Stenvalvet 245 Farsta AB / 559062-3764	Stockholm	500	100	14 150	9 150
	Stenvalvet 254 Eskilstuna Forskaren AB / 556709-6820	Stockholm	1 000	100	12 176	6 176
	Stenvalvet 255 Jönköping Vingen AB / 556723-2342	Stockholm	1 000	100	150	150
	Stenvalvet 256 Jönköping Omsorgen AB / 556931-8644	Stockholm	500	100	29 739	29 739
	Stenvalvet 259 Växjö Dörren AB / 556906-7431	Stockholm	1 000	100	11 893	7 393
	Stenvalvet 260 Växjö Korpen AB / 559051-6604	Stockholm	500	100	51 551	51 551
	Stenvalvet 262 Holding SM AB / 559162-4431	Stockholm	500	100	50	50
	Stenvalvet 264 Holding Nenortkele AB / 556991-7064	Stockholm	840 000	100	105 701	105 701
	Stenvalvet 266 Örebro Mellringe AB / 559169-2149	Stockholm	50 000	100	93 950	93 950
	Stenvalvet 267 Umeå Aspgården AB / 559079-0035	Stockholm	500	100	97 133	97 133
	Stenvalvet 268 Holding US AB / 559184-4401	Stockholm	500	100	50	50
	Stenvalvet 271 Jönköping Hägern KB / 916560-8093	Stockholm	990	99	97 210	97 210
	Stenvalvet 272 Växjö Värendsvallen AB / 559082-5484	Stockholm	500	100	49 051	48 051
	Stenvalvet 273 Nacka Sicklaön AB / 559069-3296	Stockholm	500	100	119 212	112 212
	Stenvalvet 275 Vinsta Skutkrossen AB / 559101-2199	Stockholm	50 000	100	125 535	125 535
	Stenvalvet 276 Hässleholm Nybyggaren AB / 556374-2286	Stockholm	3 000	100	18 575	18 575
	Stenvalvet 277 Växjö Nordstjärnan AB / 556868-6710	Stockholm	500	100	79 616	79 616
	Stenvalvet 278 Ronneby Kilén AB / 559015-6690	Stockholm	500	100	87 748	87 748
	Stenvalvet 281 Skövde Hammaren AB / 559279-0983	Stockholm	250	100	68 837	68 837
	Stenvalvet 283 Lerum Aspenäs AB / 559127-0516	Stockholm	500	100	13 272	13 272
	Stenvalvet 284 Solar AB / 559063-5867	Stockholm	500	100	28 587	28 587
	Stenvalvet 285 Örebro Inweilern AB / 556941-0094	Stockholm	50 000	100	44 582	44 582
	Stenvalvet 286 Kristianstad Kvärnen AB / 556813-1360	Stockholm	500	100	188 770	188 770

Tkr	Dotterbolag / Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel %	Redovisat värde	
					2025	2024
	Stenvalvet 287 Vänersborg Restad AB / 559320-5064	Stockholm	250	100	150 485	150 485
	Stenvalvet 288 Trollhättan Hägern AB / 5592131-2778	Stockholm	50 000	100	107 390	105 390
	Stenvalvet 290 Götene Leoparden AB/ 559320-8837	Stockholm	250	100	35 208	35 208
	Stenvalvet 291 Växjö Laxen AB/ 559221-3127	Stockholm	500	100	21 269	21 269
	Stenvalvet 292 Kävlinge Exporten AB / 559535-6063	Stockholm	250	100	68 354	-
	Stenvalvet 760 Stora Blå AB / 556771-7102	Stockholm	134 592	100	931 405	831 405
	JURAS Vänner AB / 559017-2523	Stockholm	14 000	100	3 963	3 963
	Summa				3 132 484	2 926 630



Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i koncernföretag

Dotterbolag/ Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel %	
			2025	2024
Stenvalvet 208 Åkersberga Smedby KB / 969697-6233	Stockholm	990	99	99
Stenvalvet 217 Eskilstuna Valören AB / 556880-7209	Stockholm	50 000	100	100
Stenvalvet 221 Helsingborg AB / 556688-7526	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 222 Kristianstad AB / 556824-7562	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 223 Limhamn AB / 556754-7152	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 232 Gamla Uppsala AB / 556506-6676	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 233 Sävja Sävja AB / 556828-0357	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 237 Ystad Lägrtrycket AB / 556715-0239	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 238 Visby Visborg 1:18 AB / 556901-4532	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 240 Väsby Vilunda AB / 556928-0760	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 241 Visby Infanteristerna AB / 556901-4540	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 242 Västerås Livia AB / 556919-9531	Stockholm	50 000	100	100
Stenvalvet 243 Växjö AB / 556718-6886	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 244 Lönnbacken Fastigheter Kompl AB / 559035-0699	Stockholm	500	100	100
Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB / 559063-5719	Stockholm	500	100	100
Stenvalvet 247 Mariestad Läns AB / 559063-5693	Stockholm	500	100	100
Stenvalvet 250 Älvsjö AB / 559007-1782	Stockholm	50 000	100	100
Stenvalvet 251 Jönköping AB / 559082-2499	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 265 Jönköping Nenortkele AB / 556757-6565	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 271 Jönköping Hägern KB / 916560-8093	Stockholm	10	1	1
Stenvalvet 274 Uppsala Kåbo AB / 559240-6432	Stockholm	500	100	100
Stenvalvet 279 Fagersta Dalia AB / 556952-1726	Stockholm	500	100	100
Stenvalvet 700 Kalmar Lärkan AB / 556760-9523	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 701 Kalmar Valfisken AB / 556760-9515	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 702 Mariestad Fiskgjusen AB / 556761-4556	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 704 Skövde Mercurius AB / 556760-9481	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 706 Trollhättan Älvkvarnen AB / 556734-6399	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 707 Vänersborg Palmen AB / 556734-9260	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 709 Uddevalla Folkskolan AB / 556734-5953	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 710 Vänersborg Sälgen AB / 556734-9278	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 711 Trollhättan Jordsten AB / 556760-9457	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 712 Falun Badhuset AB / 556760-2551	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 713 Eskilstuna Vägbrytaren AB / 556760-2668	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 714 Västerås Norna AB / 556734-9286	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 715 Visby Mullvaden AB / 556760-9531	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 716 Visby Geten AB / 556760-9549	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 717 Eskilstuna Vapnet 1 AB / 556758-3660	Stockholm	100 000	100	100

Dotterbolag/ Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel %	
			2025	2024
Stenvalvet 723 Landskrona G:a Rådstugan AB / 556761-4770	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 724 Ystad Ystad AB / 556735-0003	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 725 Ystad Tidlösan AB / 556734-9294	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 726 Eskilstuna Vörten AB / 556760-2635	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 728 Falun Kardmakaren AB / 556760-2536	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 730 Eskilstuna Vapnet 2 AB / 556760-2643	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 732 Visby Tjädern AB / 556878-4101	Stockholm	50 000	100	100
Stenvalvet 733 Visby Visborg 1:16 AB / 556900-2511	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 736 Lotskranen AB / 559135-1787	Stockholm	500	100	100
Stenvalvet 737 Falun Främby AB / 556717-4032	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 740 Lilla Blå AB / 556908-4550	Stockholm	50 000	100	100
Stenvalvet 752 Lund Spettet AB / 556761-9027	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 770 Blåljus AB / 556758-3678	Stockholm	100 000	100	100

Mkr	2025	2024
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 935	2 785
Aktieägartillskott	137	150
Inköp	68	-
Försäljningar	-	-
Utgående balans 31 december	3 140	2 935
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-8	-8
Utgående balans 31 december	-8	-8
Redovisat värde 31 december	3 132	2 927



Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 19 mars 2026. Koncernen och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 22 april 2026.

Dag Klackenberg
Ordförande

Ingalill Berglund
Ledamot

Ann Grevelius
Ledamot

Hans Rydstad
Ledamot

Maria Lidström
VD och koncernchef

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 mars 2026
KPMG AB
Fredrik Westin
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets AB Stenvalvet (publ) för år 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 52-57. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 51-93 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 52-57. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 10 och redovisningsprinciper på sidorna 75 och 76 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Koncernens förvaltningsfastigheter omfattar cirka 96% av koncernens totala tillgångar.

Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2025 har

fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.

Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och vi har tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.

Vi har testat de kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar av förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns

på sidorna 1-49 och 98-106. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören

för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och

ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.



- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Stenvalvet (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland

annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 52-57 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma

lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Fastighets AB Stenvalvet (publ)s revisor av bolagsstämman den 22 april 2025. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2014.

Stockholm den 19 mars 2026

KPMG AB

Fredrik Westin
Auktoriserad revisor

Alternativa nyckeltal

Utöver finansiella mått enligt IFRS presenterar Stenvalvet ytterligare finansiella nyckeltal i års- och hållbarhetsredovisningen. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets resultat och finansiella ställning. Dessa behöver inte vara jämförbara med på samma sätt benämnda nyckeltal som presenteras av andra bolag. Definitioner av nyckeltal återfinns på sidorna 101-103.

Finansiella nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Intäkter, mkr	1 110	1 077	1 037	954	940
Driftnetto, mkr	826	791	730	665	682
Förvaltningsresultat, mkr	507	477	398	277	258
Resultat efter skatt, mkr	453	47	-440	1 060	2 450
Soliditet, %	41,9	40,2	38,0	39,0	30,9
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	6,5	0,2	-2,0	-5,5	7,6
Tillväxt i eget kapital, %	6,7	0,7	-3,7	14,6	43,5
Räntebärande extern skuld, mkr	8 146	8 313	9 182	6 936	8 125
Genomsnittlig ränta, %	3,1	3,4	2,4	2,2	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,9	3,2	4,9	5,6
Räntebindning, år	2,5	2,4	2,3	3,3	3,2
Belåningsgrad, %	47,1	49,1	50,0	39,3	41,3
Kapitalbindning, år	2,5	2,4	2,8	2,8	3,1

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Antal fastigheter, st	109	108	108	108	120
Fastighetsvärde, mkr	16 511	15 929	15 935	16 538	17 853
Fastighetsvärde, kr/kvm	27 597	26 860	27 117	27 795	27 983
Uthyrningsbar area, tkvm	598	593	588	595	638
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,9	4,8	5,4	5,3	5,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	94,1	93,8	94,8	96,1
Överskottsgrad, %	74,4	73,4	70,4	69,7	72,6
Direktavkastning, %	5,2	5,1	4,7	4,0	4,0



Nyckeltalsberäkningar

Andel säkerställd skuld	2025	2024
Räntebärande säkerställd skuld, mkr	5 168	5 265
Summa säkerställda lån, mkr	5 168	5 265
Förvaltningsfastigheter, mkr	16 511	15 929
Andel säkerställd skuld, %	31,3	33,1
Belåningsgrad	2025	2024
Skulder till kreditinstitut, mkr	5 168	5 265
Obligationslån, mkr	2 828	2 898
Företagscertifikat, mkr	150	150
Likvida medel, mkr	-373	-484
Nettoskuld, mkr	7 773	7 829
Förvaltningsfastigheter, mkr	16 511	15 929
Belåningsgrad, %	47,1	49,1
Direktavkastning	2025	2024
Driftnetto enligt resultaträkning (rullande 12 månader), mkr	826	791
Justering 12 månaders innehav, projektfastigheter och byggrätter, mkr	-17	-10
Justerat driftnetto, mkr	809	781
Utgående balans förvaltningsfastigheter, mkr	16 511	15 929
Justering projektfastigheter och byggrätter, mkr	-906	-633
Justerat värde förvaltningsfastigheter, mkr	15 605	15 296
Direktavkastning, %	5,2	5,1
Ekonomisk uthyrningsgrad	2025	2024
Totala intäkter, mkr	1 110	1 077
Hyresvärde, mkr	1 168	1 144
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	94,1

Räntetäckningsgrad	2025	2024
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader), mkr	507	477
Återläggning räntekostnader, mkr	284	273
Återläggning avskrivningar, mkr	5	6
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader), mkr	796	756
Räntekostnader enligt resultaträkning (rullande 12 månader), mkr	-284	-273
Övriga finansiella kostnader (rullande 12 månader)	10	8
Räntekostnader externa lån (rullande 12 månader), mkr	-274	-265
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,9
Soliditet	2025	2024
Eget kapital, mkr	7 231	6 779
Balansomslutning, mkr	17 274	16 868
Soliditet, %	41,9	40,2
Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar	2025	2024
Eget kapital, mkr	7 231	6 779
Utgående eget kapital inkl värdeöverföringar, mkr	7 231	6 779
Avgår totala värdeöverföringar:		
Utgående eget kapital exkl värdeöverföringar, mkr	7 231	6 779
Utgående eget kapital exkl värdeöverföringar föregående period, mkr	6 779	6 732¹⁾
Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar, %	6,7	0,7

1) Ett ägarlån slutreglerades i juni 2023. 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	2025	2024
Förvaltningsresultat, mkr	507	477
Justerat förvaltningsresultat, mkr	507	477
Förvaltningsresultat exkl räntekostnader på ägarlån under föregående period, mkr	477	476 ¹⁾
Tillväxt i förvaltningsresultatet, %	6,5	0,2
Överskottsgrad	2025	2024
Driftnetto, mkr	826	791
Totala intäkter, mkr	1 110	1 077
Överskottsgrad, %	74,4	73,4

1) Ett ägarlån slutreglerades i juni 2023. Jämförelsesiffra för helåret 2023, 476 mkr, beaktar utbetald ränta på ägarlån om 78 mkr.



Definitioner

Finansiella 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

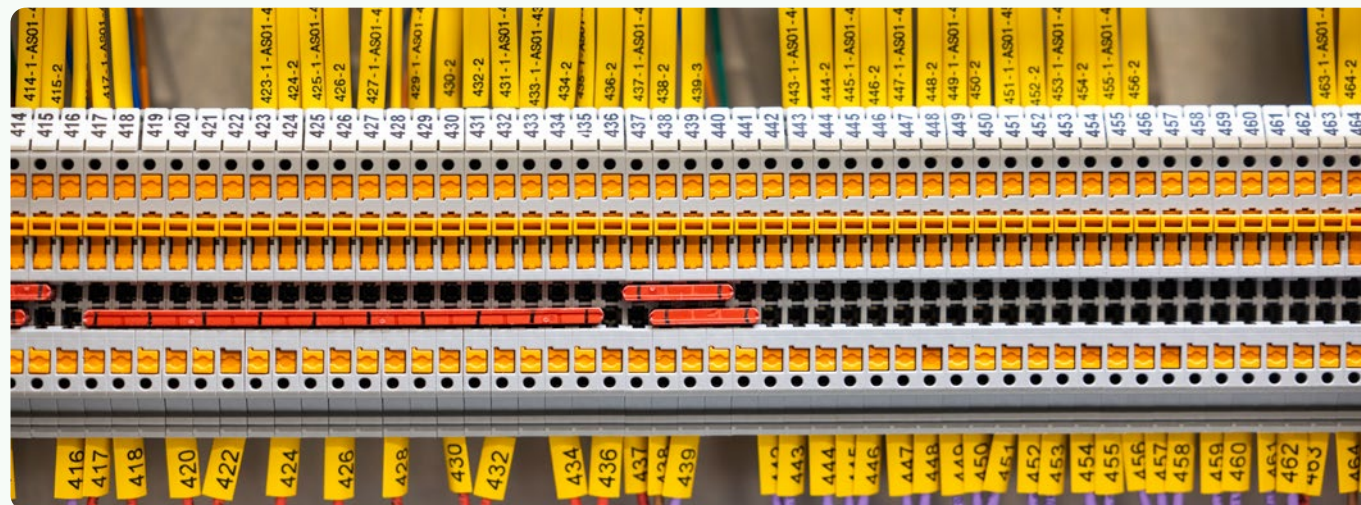
All administration som inte ingår i fastighetsadministration till exempel personalkostnader för VD och centrala funktioner såsom kommunikation, transaktions- och affärsutveckling, ekonomi, finans samt delar av förvaltningsledningen och dessa personers andel av övriga kostnader (till exempel hyra).

Direktavkastning, %

Driftnetto (rullande 12 månader) justerat för fastighetsernas innehavstid i förhållande till summan av förvaltningsfastigheternas värde vid utgången av perioden exklusive 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 kontraktsvärde i förhållande till årshyra. Nyckeltalet syftar till att belysa Stenvalvets hyresrisk.

Genomsnittlig ränta, %

Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för räntebärande skulder vid periodens utgång inklusive 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 förvärvats, 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, %

Periodens utgående redovisade egna kapital inklusive 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.

Hållbarhetsrelaterade definitioner**A_{temp}**

Total inomhusarea av samtliga våningsplan avsedd för att värmas till över 10 grader, exklusive garage.

Cirkulär fastighetsekonomi

Förvaltning och utveckling av fastigheter genom att material- och energiflöden sluts ur ett ekonomiskt och hållbarhetsmässigt livscykelperspektiv.

CO₂e (koldioxidekvivalenter)

Mått för att mäta växthusgasers klimatpåverkan i motsvarande mängd koldioxid.

Energiprestanda

Byggnadens primärenergibehov per kvadratmeter exklusive verksamhetens energianvändning.

EU-taxonomi

EUs klassificeringssystem för miljömässigt hållbara ekonomiska aktiviteter.

GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol)

Global standard för mätning, hantering och rapportering av växthusgasutsläpp.

Jämförbart bestånd energi

Fastigheter vars byggnader ägts och varit i drift under ett helt kalenderår och vars vakans inte överstigit 50 %.

Klimatneutral/nettonoll

Utsläpp av växthusgaser minskas till en vetenskapligt motiverad nivå och återstående utsläpp neutraliseras genom koldioxidupptag.

Normalårskorrigerig

Korrigerig av värmeenergianvändning baserat på månadens utetemperatur i förhållande till samma månad under ett normalår.

Förkortningar**BTA**

Bruttoarea

CSRD

Corporate Sustainability Reporting Directive, ett EU-direktiv

DNSH

Do No Significant Harm, central princip inom EUs taxonomiförordning



eNPS

Employee Net Promoter Score

ESRS

European Sustainability Reporting Standards, tillämpning av CSRD

EPBD

Energy Performance of Buildings Directive, ett EU-direktiv

GRI

Global Reporting Initiative

HGA

Hyresgästanpassning

NKI

Nöjd Kund Index

REDD

Reducing Emissions from Deforestation and Forest Degradation, ett klimatinitiativ inom FN

SC

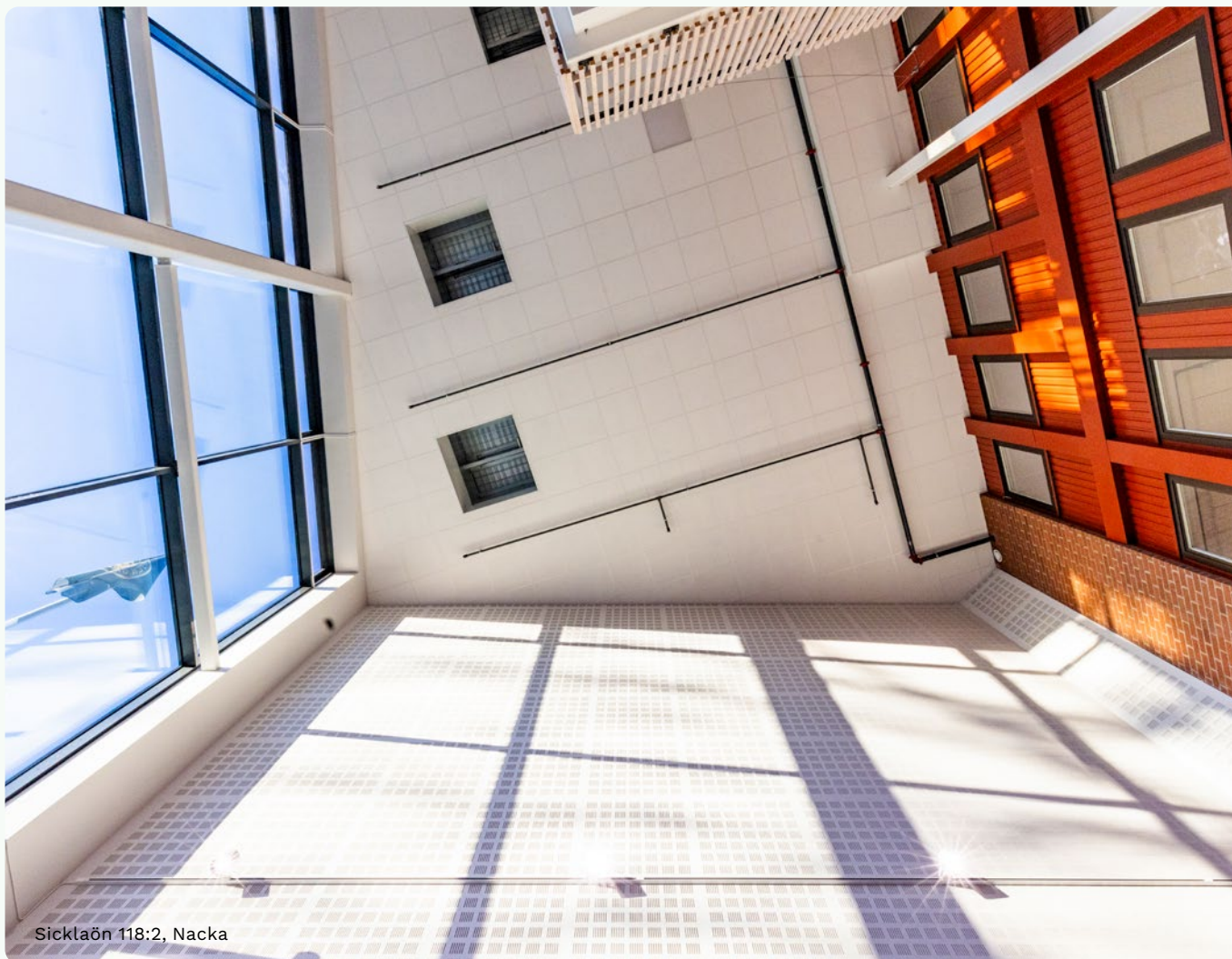
Significant Contribution, central princip inom EUs taxonomiförordning

SDFC

Sustainable Development Finance Committee I Stenvalvet

TCFD

Task force on Climate-related Financial Disclosures

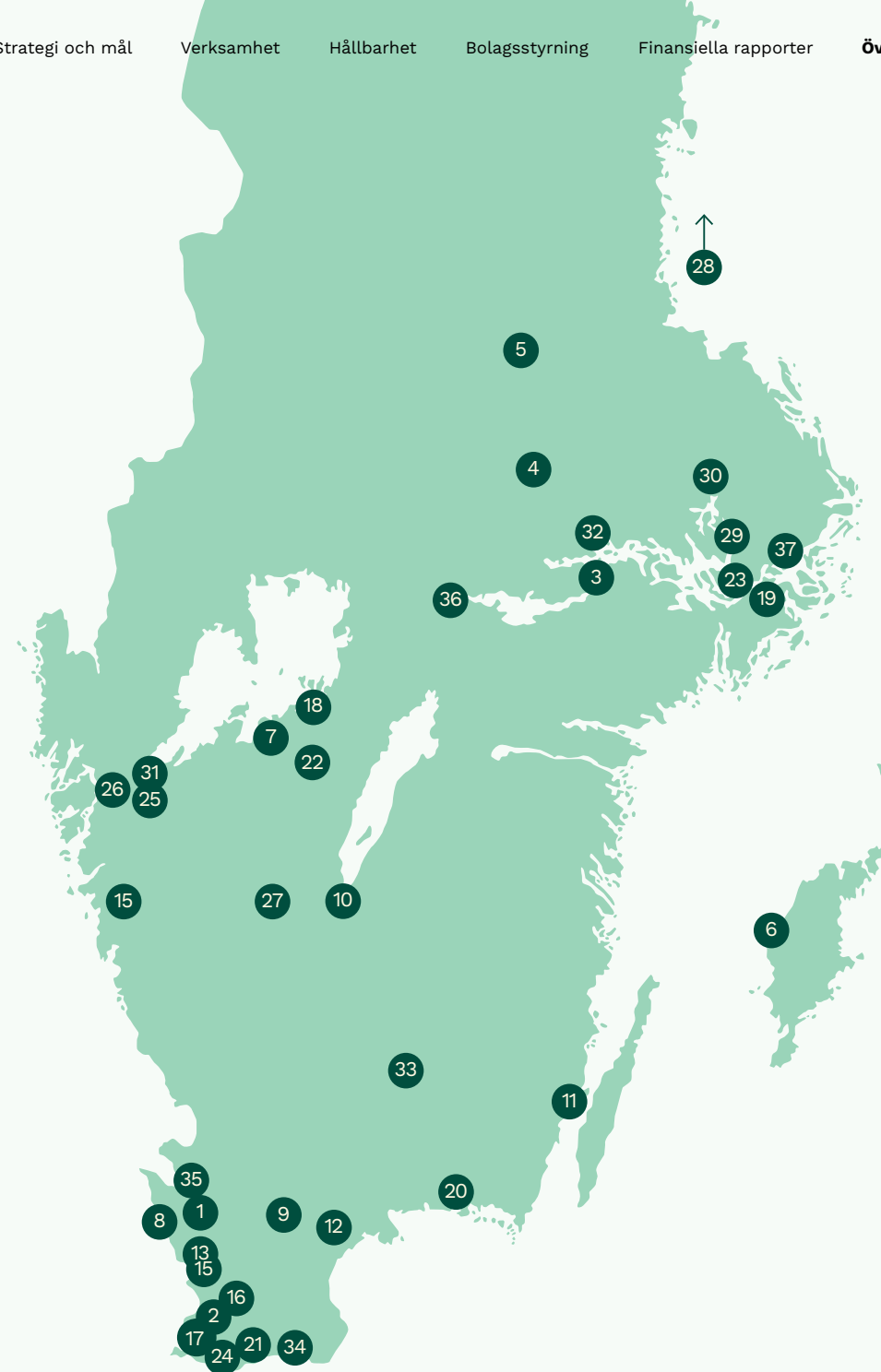


Sicklaön 118:2, Nacka



Fastighetsbestånd

	Kommun	Fastighetsbeteckning	Fastighetskategori	Certifiering	Uthyrningsbar area
1	Bjuv	Apoteket 5	Vård och omsorg		628
1	Bjuv	Bjuv 1:178	Utbildning		4 985
2	Burlöv	Tågarp 18:5	Vård och omsorg		3 643
3	Eskilstuna	Forskaren 2	Utbildning	MBiD	3 949
3	Eskilstuna	Valören 1	Rättsväsende		4 133
3	Eskilstuna	Vägbrytaren 1	Offentliga kontor		23 637
3	Eskilstuna	Vörten 1 och 2	Offentliga kontor		12 435
4	Fagersta	Dalia 1	Rättsväsende		2 292
5	Falun	Badhuset 11	Rättsväsende		10 216
5	Falun	Främby 1:34	Rättsväsende		6 025
5	Falun	Kardmakaren 20	Offentliga kontor	MBiD	11 044
6	Gotland	Visby Geten 1	Rättsväsende		2 249
6	Gotland	Visby Infanteristen 2	Vård och omsorg		260
6	Gotland	Visby Infanteristen 3	Offentliga kontor	MBiD	3 123
6	Gotland	Visby Infanteristen 4	Vård och omsorg		1 032
6	Gotland	Visby Mullvaden 41	Offentliga kontor		8 855
6	Gotland	Visby Skenet 1	Utbildning		5 230
6	Gotland	Visby Tjädern 7	Offentliga kontor		3 226
6	Gotland	Visby Visborg 1:16	Offentliga kontor	MBiD	4 930
6	Gotland	Visby Visborg 1:17	Offentliga kontor		2 700
7	Götene	Leoparden 1	Utbildning		5 450
8	Helsingborg	Renen 27	Vård och omsorg		3 119
8	Helsingborg	Sippan 33	Vård och omsorg		723
9	Hässleholm	Doktorn 1	Vård och omsorg		1 413
9	Hässleholm	Fornbacken 5	Vård och omsorg		656
9	Hässleholm	Nybyggaren 1	Offentliga kontor		3 125
9	Hässleholm	Svärdsliljan 15	Vård och omsorg	MBiD	1 885
10	Jönköping	Apeln 37	Offentliga kontor		6 292
10	Jönköping	Elektronen 3	Utbildning		8 742
10	Jönköping	Graniten 15	Utbildning	MBiD	2 994
10	Jönköping	Hägern 5	Offentliga kontor	MBiD	4 856
10	Jönköping	Omsorgen 1	Utbildning	MBiD	2 752
10	Jönköping	Vingen 10	Utbildning		2 484
11	Kalmar	Lärkan 1	Rättsväsende	MBiD	5 029
11	Kalmar	Valfiskén 2	Offentliga kontor		30 709





	Kommun	Fastighetsbeteckning	Fastighetskategori	Certifiering	Uthyrningsbar area
12	Kristianstad	Anton Cortmeijer 3	Vård och omsorg		749
12	Kristianstad	Kristianstad 3:10	Vård och omsorg		5 166
12	Kristianstad	Kvarnen 5	Offentliga kontor		13 395
12	Kristianstad	Näsby 35:12	Vård och omsorg		1 581
12	Kristianstad	Paviljongen 1	Vård och omsorg		2 960
12	Kristianstad	Tunnbindaren 1	Vård och omsorg		1 480
12	Kristianstad	Vä 157:10	Vård och omsorg		1 368
13	Kävlinge	Exporten 42	Rättsväsende		4 004
14	Landskrona	Gamla Rådstugan 12	Rättsväsende		5 510
15	Lerum	Aspenäs 2:516	Vård och omsorg		500
16	Lund	Banken 7	Vård och omsorg		3 210
16	Lund	Spettet 3	Rättsväsende	MBiD	6 952
16	Lund	Spettet 4	Rättsväsende		395
17	Malmö	Lastvagnen 18	Vård och omsorg		3 065
18	Mariestad	Fiskgjusen 1	Rättsväsende		8 400
18	Mariestad	Länsstyrelsen 1	Offentliga kontor		5 185
19	Nacka	Sicklaön 118:2	Utbildning		6 450
20	Ronneby	Kilen 8	Vård och omsorg	MB	4 773
21	Skurup	Raphhönan 1	Vård och omsorg		2 125
22	Skövde	Hammaren 16	Utbildning	MBiD	5 417
22	Skövde	Merkurius 1	Rättsväsende		12 510
23	Stockholm	Gåsö 2	Vård och omsorg		4 738
23	Stockholm	Kabelrullen 3	Utbildning	MBiD	7 930
23	Stockholm	Skutkrossen 17	Utbildning		11 694
24	Trelleborg	Högalid 69	Vård och omsorg		2 892
25	Trollhättan	Hägern 2	Utbildning		7 521
25	Trollhättan	Jordsten 4	Rättsväsende		7 609
25	Trollhättan	Älvkvarnen 1	Vård och omsorg		1 938
26	Uddevalla	Folkskolan 2	Rättsväsende		10 436
27	Ulricehamn	Bogesund 1:322	Vård och omsorg		535
28	Umeå	Aspgärdan 18	Utbildning		6 209
28	Umeå	Backen 8:14	Vård och omsorg		3 914
28	Umeå	Etern 4	Vård och omsorg	MBiD	4 412
28	Umeå	Stigbygeln 7	Vård och omsorg		6 602
29	Upplands Väsby	Vilunda 19:7	Vård och omsorg	MB	5 574

	Kommun	Fastighetsbeteckning	Fastighetskategori	Certifiering	Uthyrningsbar area
30	Uppsala	Gamla Uppsala 110:1	Vård och omsorg	MBiD	3 450
30	Uppsala	Kåbo 5:2	Utbildning		5 500
30	Uppsala	Sävja 1:86	Vård och omsorg	MBiD	2 600
30	Uppsala	Ultuna 2:26	Vård och omsorg		15 111
31	Vänersborg	Palmen 8	Rättsväsende		6 309
31	Vänersborg	Pilen 2-7	Övrigt		-
31	Vänersborg	Poppeln 7	Offentliga kontor		7 532
31	Vänersborg	Restad 3:48	Rättsväsende		9 380
31	Vänersborg	Sälgen 14	Offentliga kontor	MBiD	9 548
32	Västerås	Livia 15	Offentliga kontor		7 476
32	Västerås	Norna 21	Rättsväsende		15 089
32	Västerås	Vedbo 59	Utbildning		14 271
32	Västerås	Vedbo 62	Övrigt		-
33	Växjö	Dacke 4	Offentliga kontor		5 082
33	Växjö	Dörren 5	Vård och omsorg	MBiD	4 087
33	Växjö	Fries 12	Offentliga kontor	MBiD	12 982
33	Växjö	Gunnar Gröpe 10	Offentliga kontor	MBiD	13 695
33	Växjö	Korpen 9	Vård och omsorg	MB	3 600
33	Växjö	Laxen 8	Utbildning		936
33	Växjö	Nordstjärnan 1	Offentliga kontor		6 129
33	Växjö	Värendsvallen 18	Utbildning		5 156
34	Ystad	Kranskötaren 5	Vård och omsorg		4 020
34	Ystad	Lotsen 6	Rättsväsende		1 100
34	Ystad	Lågtrycket 2	Vård och omsorg		6 137
34	Ystad	Tidlösan 3	Rättsväsende		5 329
34	Ystad	Ystad 1	Rättsväsende		2 980
35	Ängelholm	Strövelstorp 6:94	Vård och omsorg		493
36	Örebro	Athena 17	Offentliga kontor		380
36	Örebro	Athena 19	Utbildning	MBiDx3	44 840
36	Örebro	Infanteriet 1	Utbildning		1 076
36	Örebro	Rottweilern 2	Utbildning		810
36	Örebro	Östra Via 1:33	Vård och omsorg	MBiD	3 685
37	Österåker	Smedby 19:554	Vård och omsorg	MBiD	7 465



Kontaktuppgifter



Fastighets AB Stenvalvet

Stockholm (HK)

Adolf Fredriks Kyrkogata 2
111 37 STOCKHOLM

Postadress

Box 162 84
103 25 Stockholm

Eskilstuna

Kungsgatan 43
632 17 Eskilstuna

Kalmar

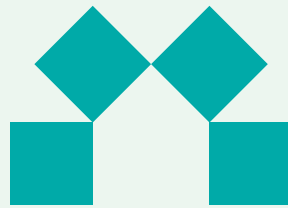
Malmbrogatan 7
392 49 Kalmar

Malmö

Hyllie Allé 25
215 33 Malmö

Örebro

Mellringevägen 120 C
703 53 Örebro



STENVALVET

Värden för välfärden

stenvalvet.se