



STENVALVET

Värden för välfärden



Q3

Delårsrapport januari-september 2026



Delårsrapport Q3 2026

Juli-september 2026

- Intäkterna ökade med 5 % och uppgick till 287 mkr (273). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 1 %.
- Driftnettot ökade med 6 % och uppgick till 224 mkr (211). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 2 %.
- Förvaltningsresultatet ökade med 6 % och uppgick till 145 mkr (137).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -71 mkr (12).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 144 mkr (112).
- Under kvartalet investerades 103 mkr (86) i befintligt bestånd.
- Fastighetsvärdet uppgick vid kvartalets utgång till 16 865 mkr (16 250).

Januari-september 2026

- Intäkterna ökade med 3 % och uppgick till 854 mkr (831). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 1 %.
- Driftnettot uppgick till 642 mkr (628). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 1 %.
- Förvaltningsresultatet ökade med 3 % och uppgick till 403 mkr (391).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -266 mkr (29).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 135 mkr (237).
- Under perioden investerades 400 mkr (206) i befintligt bestånd.
- Fastighetsvärdet uppgick vid periodens utgång till 16 865 mkr (16 250).

Finansiella nyckeltal	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	okt 2025- sep 2026	jan-dec 2025
Intäkter, mkr	287	273	854	831	1 133	1 110
Driftnetto, mkr	224	211	642	628	840	826
Förvaltningsresultat, mkr	145	137	403	391	519	507
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	5,5	11,9	3,2	3,7	5,8	6,5
Tillväxt i eget kapital, %	5,0	6,5	5,0	6,5	5,0	6,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,8	3,0	2,8	3,0	2,9
Belåningsgrad, %	48,0	48,1	48,0	48,1	48,0	47,1
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Fastighetsvärde, mkr	16 865	16 250	16 865	16 250	16 865	16 511
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,7	95,1	95,2	95,1	95,1	95,0
Överskottsgrad, %	78,0	77,3	75,2	75,6	74,1	74,4
Direktavkastning, %	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2
Totalavkastning, %	4,3	5,9	4,3	5,9	4,3	6,1

Definitioner, alternativa nyckeltal och nyckeltalsberäkningar framgår av sidorna 22-25.
Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Under tredje kvartalet emitterade Stenvalvet en grön obligation om 500 mkr i syfte att refinansiera kommande obligationsförfall. I samband med emissionen återköptes obligationer om totalt 208 mkr.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Inga väsentliga händelser har inträffat.

Innehåll

Introduktion

Detta är Stenvalvet	3
VD-ord	4

Verksamhet

Fastighetsbestånd	5
Projektutveckling	6
Finansiering	7
Hållbarhet	9

Finansiella rapporter

Finansiell utveckling	10
Räkenskaper	13
Risker och möjligheter	19

Övrigt

Övrig information	20
Definitioner	22
Alternativa nyckeltal	24
Nyckeltalsberäkningar	25
Övriga upplysningar	26
Granskningsrapport	27

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.

Skattefinansierad verksamhet, %

92

Fastighetsvärde, mdkr

16,9

Uthyrningsbar area, tkvm

604

Fastighetskategorier¹⁾



Rättsväsende	17 %
Utbildning	29 %
Vård och omsorg	29 %
Offentliga kontor	25 %

1) Beräknat på fastighetsvärde

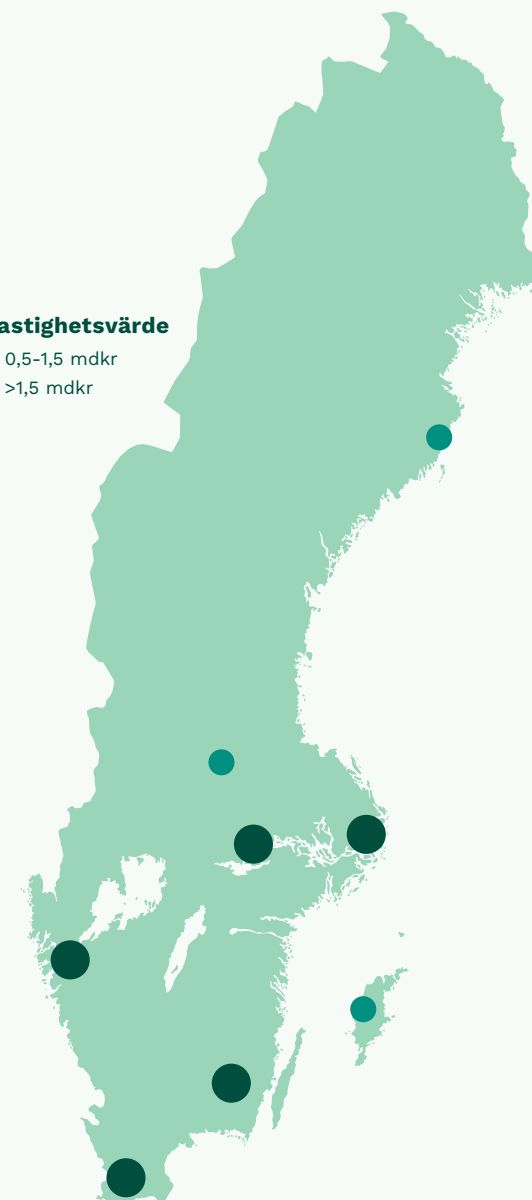
Stabila och långsiktiga institutionella ägare



Mål	okt 2025-sept 2026	jan-dec 2025
10 % tillväxt i eget kapital över tid	5,0 %	6,7 %
10 % tillväxt i förvaltningsresultat över tid	5,8 %	6,5 %

Fastighetsvärde

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



VD har ordet

Vi lämnar ännu ett, för Stenvalvet, stabilt kvartal bakom oss i en omvärld som är mer turbulent. Återhämtningen i svensk ekonomi fortsätter, samtidigt som stigande energipriser, inflationsrisk och räntehöjningar kräver fortsatt uppmärksamhet. Riksbanken lämnade i september styr-räntan oförändrad, men varslar om att höjningar är att vänta om inflations- och konjunkturutsikterna står sig.

Framgång i uthyrningsarbetet

Uthyrningsarbetet har under kvartalet resulterat i såväl nya som förlängda hyresavtal och speglar en fortsatt god efterfrågan på ändamålsenliga lokaler för samhällsviktiga verksamheter. Örebro kommun har tecknat ett nytt hyresavtal för en kommunal förskola. Fortifikationsverket har både förlängt befintliga avtal och tecknat nya hyresavtal i Eskilstuna, medan Länsstyrelsen i Visby har förlängt sitt avtal med sex år och Kriminalvården i Mariestad med tre år. Avtalen visar styrkan i vårt långsiktiga och kundnära förvaltningsarbete och bidrar samtidigt till stabila kassaflöden och en fortsatt hög uthyrningsgrad.

Från projekt till förvaltning

Under kvartalet har ytterligare projekt färdigställts och övergått till långsiktig förvaltning. I Jönköping har Academedia tillträtt sina nya lokaler för Drottning Blankas gymnasium och i Skövde har Allegio Omsorg flyttat in i nyutvecklade lokaler anpassade för verksamhetens behov. Samtidigt fortsätter vi att utveckla nya samhällsfastigheter i nära dialog med våra kunder. Bland annat har anpassningen av nya lokaler för Länsstyrelsen i Visby påbörjats.

Genomförda energiprojekt och uppdaterade energideklarationer minskade andelen byggnader i främst energiklass G. Energianvändningen per kvadratmeter i jämförbart bestånd var under perioden 3 % lägre än föregående år och 27 % lägre än motsvarande period 2018. Det gläder mig att vårt fokus på energifrågor fortsätter ge goda resultat.

Fortsatt tillväxt i förvaltningsresultatet

Under årets första tre kvartal ökade intäkterna med 3 % till 854 mkr och förvaltningsresultatet med 3 % till 403 mkr. Utvecklingen visar på en fortsatt stabil intjäning, med stöd av ett högre driftnetto och ett förbättrat finansnetto.

Vi har fortsatt en stark finansiell ställning med en belåningsgrad om 48 % och en räntetäckningsgrad på 3,0 gånger. Tillväxten i eget kapital rullande 12 månader uppgick till 5 % . Vår höga andel offentligt finansierade hyresgäster och långa hyresavtal ger förutsägbara kassaflöden över tid.

I augusti emitterade vi en grön obligation om 500 mkr med fem års löptid och återköpte samtidigt obligationer med förfall under hösten. Det bidrar till att hantera kommande förfall och säkra långsiktig finansiering.

Jag vill avsluta med att rikta ett varmt tack till våra kunder, medarbetare och samarbetspartners. Tillsammans fortsätter vi att utveckla samhällsfastigheter som bidrar till trygga och väl fungerande verksamheter runt om i landet. Med den utgångspunkten ser vi fram emot det avslutande kvartalet för året och de möjligheter som ligger framför oss.

Maria Lidström, VD



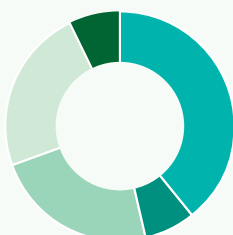
Fastighetsbestånd och hyresgäster

Stenvalvet äger 110 fastigheter i ett 40-tal svenska kommuner med fokus på regionstäder. Bolaget strävar efter en balanserad riskspridning vad gäller geografi, hyresgäster och hyresavtalens förfallostruktur i olika fastighetskategorier.

92 % av hyresintäkterna kommer från offentliga hyresgäster eller privata aktörer som bedriver skattefinansierad verksamhet främst inom rättsväsende, utbildning, vård och omsorg samt offentliga kontor. Offentliga hyresgäster står för 69 % av hyresintäkterna och privata aktörer för 23 %. Hyresgästerna har generellt hög betalningsförmåga vilket ger låg risk för hyresförluster.

Bolaget prioriterar långa hyresavtal. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden uppgick vid periodens utgång till 4,6 år (4,6). Den uthyrningsbara arean i beståndet uppgår till cirka 604 tkvm (599), där ökningen är hänförlig till periodens förvärv av fastigheten Stallet 1. Hyresavtalen är till stor del indexerade mot konsumentprisindex (KPI), vilket innebär att hyrorna justeras i takt med inflationen och därmed skyddar driftnettot över tid. De största hyresgästerna är Polismyndigheten, Internationella Engelska Skolan och Örebro kommun. Hyresavtalens förfall är väl

Hyresgästkategorier¹⁾



1) Beräknat på hyresvärde

spridda över tid vilket minskar risken för påverkan på kassaflödet. Vid periodens utgång uppgick det framåtriktade hyresvärdet för rullande 12 månader till 1 161 mkr och den kontrakterade årshyran uppgick till 1 109 mkr. Det motsvarar en framåtriktad ekonomisk uthyrningsgrad på 95 %. Segmentredovisning upprättas utifrån geografiska marknadsområden, se sidan 21.

Transaktioner

I juni förvärvades fastigheten Stallet 1, ett nybyggt äldreboende i centrala Karlskrona med ett 20-årigt hyresavtal med Karlskrona kommun.

Stenvalvets tio största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresgäst-kategori	Årshyra, mkr ¹⁾	Årshyra, %	Avtal, st
Polismyndigheten	Stat	137	12	20
Int. Engelska Skolan i Sverige AB	Privat	77	7	12
Örebro kommun	Kommun	70	6	23
Sveriges Domstolar	Stat	55	5	10
Kriminalvården	Stat	53	5	22
Skatteverket	Stat	52	4	13
Attendo Sverige AB	Privat	50	4	21
Region Skåne	Region	48	4	19
Umeå kommun	Kommun	33	3	4
Försäkringskassan	Stat	28	2	6
Summa		602	52	150

1) Kontrakterad årshyra

Skattefinansierad verksamhet, %

92

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

95

Hyresavtalens förfallostruktur

	Avtal, st	Uthyrd area, tkvm	Årshyra, mkr ¹⁾	Årshyra, %
2026	37	28	50	5
2027	70	56	97	9
2028	62	67	127	11
2029	83	115	226	20
2030	35	42	94	8
2031	22	38	87	8
2032	18	52	117	11
2033	11	37	95	9
2034-	29	99	206	19
Summa	367	534	1 099	99
Parkering m m			10	1
Summa			1 109	100

1) Kontrakterad årshyra



Projektutveckling

Stenvalvet utvecklar och förädlar fastigheter med ett långsiktigt perspektiv. Vi säkerställer att hyresgästerna kan fortsätta sin verksamhet i befintliga lokaler även när deras behov förändras. Genom att kontinuerligt identifiera och investera i nya projekt stärker bolaget projektportföljen och skapar goda förutsättningar för framtida tillväxt.

Flera projekt har under perioden gått från genomförande till inflyttning. I Jönköping har tidigare domstolslokaler byggts om för Academedia och Drottning Blankas gymnasium, som tillträdde lokalerna i juli. Även de nya lokalerna för Allegio Omsorg i Skövde har färdigställts. Parallellt pågår anpassningen av Uppsala universitets lokaler, där tillträde är planerat till december. I Visby har utvecklingen av Länsstyrelsens lokaler inletts.

Projekten skiljer sig åt i omfattning och förutsättningar, men har gemensamt att befintliga fastigheter utvecklas för att möta våra hyresgästers krav och förväntningar.

För att kunna driva fler projekt nära fastigheterna och hyresgästerna har projektorganisationen förstärkts i Örebro. Den lokala närvaron ger bättre förutsättningar att genomföra förädlingsprojekt och identifiera nya utvecklingsmöjligheter.

Projekt med tillträde under tredje kvartalet



Gymnasieskola - Jönköping

Utbildning

Uthyrd area 2 100 kvm

Avtalslängd 7 år

Hyresgäst Academedia

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	169	23	2026
Frösö 3:7 ¹⁾	Anstalt	Kriminalvården	Östersund	Rättsväsende	15	5 400	500	500	2029
Gunnar Gröpe 10	Kontor	Länsstyrelsen	Växjö	Offentliga kontor	6	4 300	40	17	2027
Länsstyrelsen 1	Kontor	Länsstyrelsen	Mariestad	Offentliga kontor	6	4 000	92	92	2028
Dalia 1	Polishus	Polismyndigheten	Fagersta	Rättsväsende	12	3 000	77	24	2027
Visborg 1:16	Kontor	Länsstyrelsen	Gotland	Offentliga kontor	6	2 900	29	28	2027
Badhuset 11	Polishus	Kriminalvården	Falun	Rättsväsende	6	2 000	31	29	2027
						27 900	938	713	

1) Avtal om förvärv tecknades december 2025 och med beräknat tillträde under 2027

Finansiering

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

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick koncernens externa lånevolym till 8 271 mkr (8 234). Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång uppgick till 8 099 mkr (7 815), vilket motsvarar en belåningsgrad om 48,0 % (48,1). I jämförelse med motsvarande period föregående år har den externa lånevolymen ökat med 37 mkr. Under årets första kvartal genomfördes en nyupplåning av företagscertifikat om 150 mkr. Två obligationer har emitterats de senaste 12 månaderna om totalt 900 mkr, varav 500 mkr under årets tredje kvartal. Beaktat återköp och obligationsförfall har obligationsvolymen netto ökat med 12 mkr i jämförelse med motsvarande period föregående år. Därutöver har 125 mkr amorterats på befintliga lån de senaste 12 månaderna. Koncernen har en outnyttjad checkkredit om 250 mkr (0) samt därtill en säkerställd outnyttjad kreditfacilitet om

Finansieringskällor, mkr

	30 sep 2026	30 sep 2025
Säkerställd skuld till kreditinstitut	5 131	5 256
Företagscertifikat	300	150
Obligationer	2 840	2 828
Summa	8 271	8 234
Varav obligationsförfall 0-1 år	390	768

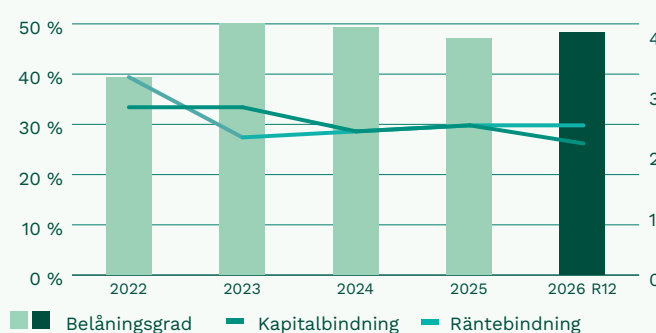
1 450 mkr (1 450). Kreditfaciliteten och checkkrediten har en löptid längre än 12 månader. Tillgänglig likviditet inklusive kreditfacilitet och checkkredit överstiger samtliga låne-, certifikat- och obligationsförfall för kommande 12 månader.

Räntebindning och räntederivat

För att anpassa bolagets ränterisk används ränteswappar. Vid periodens utgång har Stenvalvet ränteswappar om 6 266 mkr (5 366). Alla ränteswappar avser byte av rörlig ränta till fast ränta. Under perioden har fem ränteswappar ingåtts till ett nominellt värde om totalt 1 050 mkr, samtidigt som tre ränteswappar till ett nominellt värde om 650 mkr har förfallit. Vid periodens utgång uppgick ränteswapparnas marknadsvärde till 249 mkr (172) inklusive upplupen ränteintäkt. Ränteswapparnas räntekuponger redovisas som räntekostnader och förändringar i verkligt värde redovisas som värdeförändringar räntederivat.

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

Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och år



av räntederivat. Återstående räntebindning inräknat effekt av ränteswappavtal är i genomsnitt 2,5 år (2,3) och återstående kapitalbindning uppgår till 2,2 år (2,5). Andel säkerställd skuld i förhållande till fastighetsvärdet uppgår till 30,4 % (32,3). Vid periodens utgång var 75,8 % (65,2) av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar.

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,
%

48

Räntetäckningsgrad,
ggr

3,0

**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. Under året ingick Stenvalvet sitt första hållbarhetslänkade låneavtal om 3 400 mkr inklusive revolverande kreditfaciliteter om 1 450 mkr. Av Stenvalvets totala lånevolym, exklusive outnyttjade kreditfaciliteter, uppgick hållbarhetsrelaterad finansiering till 48 % (23) vid utgången av perioden. Förutom hållbarhetslänkade lån omfattas 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 omfattar också lån som klassificerats som grönt enligt respektive långivares kriterier. Vid utgången av perioden uppgick hållbarhetsrelaterad finansiering till 3 968 mkr (1 908) varav 1 400 mkr (1 268) avsåg gröna obligationer, 1 946 mkr (0) hållbarhetslänkade lån samt 622 mkr (640) avsåg gröna banklån.

Räntederivat, 30 sep 2026

	Rörlig ränta, %	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2026	2,0	1,3	766	2
2027	2,0	0,1	500	12
2028	2,0	0,2	500	26
2029	2,1	2,0	1 675	54
2030	2,0	2,4	675	18
2031	2,0	1,9	1 300	75
2032	2,0	2,2	850	61
2033	0,0	0,0	0	0
Totalt			6 266	249

Ränteförfallostruktur, 30 sep 2026¹⁾

Period, år	Lånevolym, mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1	3 271	5,4	40
1-2	500	0,2	6
2-3	1 175	2,4	14
3-4	675	1,4	8
4-5	1 350	2,3	16
5-6	1 300	1,6	16
> 6	0	0	0
Summa	8 271	3,2	100

1) Exklusive kreditfacilitet. Genomsnittlig ränta vid periodens utgång inklusive derivat. I snitträntan för period 0-1 år inkluderas kreditmarginal för alla krediter upptagna med rörlig ränta varför snitträntan ej reflekterar aktuell kreditränta vid upplåning.

Kreditförfallostruktur, 30 sep 2026¹⁾

Period, år	Certifikat, mkr	Banklån, mkr	Obligationer, mkr	Lånevolym totalt, mkr	Andel, %
< 1	300	1 006	390	1 696	21
1-2	0	2 026	550	2 576	31
2-3	0	1 267	900	2 167	26
3-4	0	435	500	935	11
4-5	0	397	500	897	11
5-6	0	0	0	0	0
> 6	0	0	0	0	0
Summa	300	5 131	2 840	8 271	100

1) Exklusive amorteringar, kreditfacilitet och derivat

Vårt bidrag till hållbar utveckling

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

Miljö och klimat

Stenvalvets ambition är att minimera miljöpåverkan. Energianvändningen per kvadratmeter i jämförbart bestånd var under perioden 3,0 % lägre än föregående år och 26,9 % lägre än motsvarande period basåret 2018. Årets fem omcertifieringar och två av årets nycertifieringar enligt Miljöbyggnad iDrift har godkänts.

Ytterligare två klimatberäkningar av projekt i tidiga skeden har slutförts och sårbarhetsanalys för klimatanpassning av byggnader har genomförts för prioriterade byggnader. Ekoeffektiviteten har räknats ut för 60 % av tomtarean och visade en hög genomsnittlig grönytefaktor om 1,2.

Medarbetare och samhälle

Stenvalvet erbjuder en god arbetsmiljö och bidrar till samhället. Frisknärvaron uppgick till 95 % och under perioden fortsatte satsningarna på hälsa och välbefinnande, samtidigt som 35 samverkansinsatser genomfördes i våra fastigheter, bland annat i form av fastighetsvandringar.

Efter lanseringen av rapporten Från hinder till hem, som Stenvalvet i anslutning till Almedalsveckan tog fram tillsammans med JM och Bräcke diakoni, fortsatte arbetet med att sprida slutsatserna och lyfta behovet av reformer som undanröjer hinder för fler särskilda bostäder för äldre och bidrar till ökad valfrihet, livskvalitet och ett bättre nyttjande av samhällets resurser.

Den utökade egenkontrollen av våra 57 skyddsrum är slutförd.

Respekt för de mänskliga rättigheterna

Stenvalvet respekterar de mänskliga rättigheterna. Vår uppförandekod för leverantörer har fokus på goda arbetsförhållanden, minskad miljöpåverkan och affärsetik. Under perioden har två projekt- och leverantörsrevisioner genomförts med fokus på kvalitet, miljö och arbetsmiljö.

Motverka korruption

Stenvalvet har nolltolerans mot korruption. IT-säkerheten har förstärkts genom fortbildningar och tester till individuella medarbetare. Planerade säkerhetsprovningar har genomförts i samråd med hyresgäster.

Ansvar och styrning

Nya kvalitetsmål har utvecklats baserat på uppföljningen av kundundersökningen. En lagefterlevnadskontroll med fokus på miljökrav har genomförts.

Byggnader i energiklass A-G, % av A_{temp}

Energiklass	30 sept 2026	31 dec 2025
A	0,6	0,6
B	7,0	7,1
C	33,8	31,8
D	31,4	34,1
E	21,9	19,6
F	4,3	4,4
G	0,1	2,3
Nyproducerad byggnad, kommande energideklaration	0,8	-

Lägre energianvändning per kvm¹⁾, %

26,9

1) Jämfört med samma period 2018

Samverkansinsatser, antal

35

Miljöcertifierade byggnader, antal

29



Finansiell utveckling

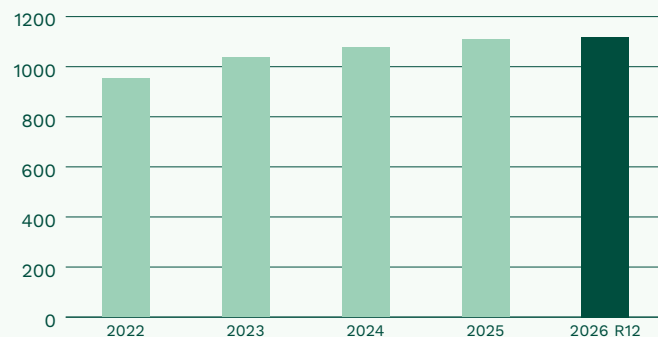
Resultatposter avser perioden januari till september 2026 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år.

Intäkter

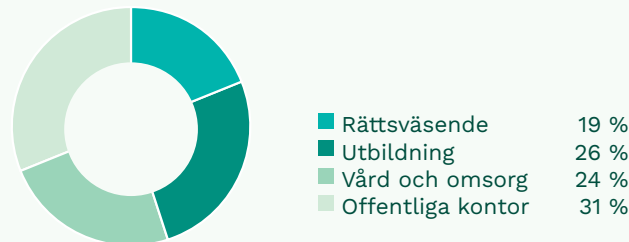
De totala intäkterna uppgick till 854 mkr (831), en ökning med 23 mkr, motsvarande 3 %. Stenvalvets hyresintäkter uppgick till 823 mkr (803), en ökning med 20 mkr motsvarande 2 %. Ökningen är främst hänförlig till förvärvet av polishuset i Kävlinge under tredje kvartalet 2025 samt KPI-indexering. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 10 mkr, motsvarande 1 %.

Hyresvärdet rullande 12 månader uppgick till 1 192 mkr (1 165). Den ekonomiska vakansen rullande 12 månader bestående av vakans och hyresrabatter uppgick till 59 mkr (58). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 95 % (95).

Intäkter, mkr



Hyresintäkt per fastighetskategori¹⁾



1) Beräknat på kontraktsnivå

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

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 212 mkr (203), en kostnadsökning med 9 mkr motsvarande 4 %. Ökningen förklaras huvudsakligen av ökade kostnader för uppvärmning och snöröjning under årets första kvartal. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 5 mkr, motsvarande 2 %.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 642 mkr (628), en ökning med 14 mkr, drivet av de ökade intäkterna. Överskottsgraden uppgick till 75 % (76). Överskottsgraden i jämförbart bestånd uppgick till 76 % (76).

Fastighetsportföljens direktavkastning uppgick till 5,2 % (5,2).

Direktavkastning,
%

5,2

Överskottsgrad,
%

75,2

Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 36 mkr (27). Ökningen förklaras främst av engångskostnader hänförligt till personal, förgävesprojektering samt systemutveckling. Föregående års centrala administrationskostnader inkluderade även en återföring av reserv. I centrala administrationskostnader ingår avskrivningar på inventarier och finansiell leasing till ett belopp om 3,6 mkr (4,0).

Finansiella poster

Finansiella intäkter och kostnader redovisades till ett netto om -203 mkr (-210), en kostnadsminskning om 7 mkr. Nettot bestod av ränteintäkter om 2 mkr (6) och finansiella

Driftnetto i jämförbart bestånd

Mkr	jan-sep 2026	jan-sep 2025	Förändring, %
Hyresintäkter	812	801	1,4
Serviceintäkter	22	23	-2,3
Övriga intäkter	5	5	2,4
Driftkostnader	-119	-112	-6,1
Underhållskostnader	-28	-34	18,5
Fastighetsskatt	-17	-15	-14,2
Fastighetsadministration	-40	-38	-4,8
Driftnetto	636	630	1,0



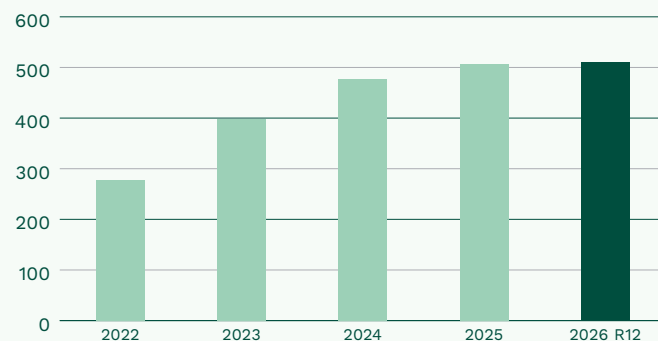
kostnader om -206 mkr (-216), varav räntekostnader på externa lån uppgick till -202 mkr (-208). I den sistnämnda posten ingår nettoeffekten av räntederivat om 28 mkr (53). Nettominskningen om 7 mkr jämfört med motsvarande period föregående år förklaras bland annat av omförhandlade låneavtal samt aktiverade räntekostnader hänförligt till pågående projekt. Aktiverade räntekostnader uppgick till 7,6 mkr (1,3), en ökning förklarad av en större projektvolym i jämförelse med motsvarande period föregående år, och som därmed minskade de finansiella kostnaderna med motsvarande belopp.

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

Den räntebärande skulden till externa långivare uppgick vid periodens utgång till 8 271 mkr (8 234), en ökning med 37 mkr.

Räntebindningen uppgick till 2,5 år (2,3). Under perioden har fem ränteswappar ingåtts till ett nominellt värde om totalt 1 050 mkr, samtidigt som tre ränteswappar till ett nominellt värde om 650 mkr har förfallit.

Förvaltningsresultat, mkr



Genomsnittsräntan uppgick till 3,3 % (3,2) inklusive effekter av räntederivat och kreditfaciliteter. Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 3,0 ggr (2,8). Mer information om Stenvalvets finansiering framgår av sidorna 7-8.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 403 mkr (391), en ökning med 12 mkr motsvarande 3 %. Ökningen är främst hänförlig till ett ökat driftnetto och förbättrat finansnetto.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens totala värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till -266 mkr (29), vilket motsvarar en värdeförändring, i relation till periodens ingående fastighetsvärde om -1,6 % (0,2). Periodens värdeförändringar bestod till fullo av realiserade värdeförändringar, vilka delvis förklaras av kända kommande vakanser som hanteras genom ett aktivt uthyrningsarbete och hyresgäst Anpassningar. De realiserade värdeförändringarna har dels drivits av driftnettoförändringar om -301 mkr och dels av marknadens förändrade avkastningskrav om 35 mkr.

Förändringen av fastighetsvärdet rullande 12 månader förklaras av realiserade värdeförändringar om -133 mkr, investeringar om 519 mkr, aktiverad ränta i pågående projekt om 9 mkr samt förvärv om 220 mkr. De realiserade värdeförändringarna har drivits dels av driftnettoförändringar om -239 mkr och dels av marknadens förändrade avkastningskrav om 107 mkr.

Fastighetsvärdering

Stenvalvet redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Marknadsvärdet för respektive fastighet fastställs av Stenvalvet med hjälp av oberoende extern auktoriserad fastighetsvärderare. Vid hel- och

halvårsskiftet externvärderas samtliga fastigheter genom Novier. Övriga två kvartal sker interna värderingar, med marknadsdata från Novier i kombination med att ett urval av fastigheterna externvärderas. Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 16 865 mkr (16 250).

Det vägda direktavkastningskravet (exit yield) som tillämpats i värderingen av Stenvalvets fastighetsportfölj uppgick till 5,25 % (5,32). Det är en minskning med sju punkter jämfört med motsvarande period föregående år. Direktavkastningen på periodens driftnetto uppgick till 5,2 % (5,2).

Investeringar

Bolagets investeringar avser i huvudsak lokalanpassningar och underhåll av befintliga fastigheter. Investeringarna sker oftast i samband med nyuthyrning eller omförhandling

Fastighetsvärde 30 september 2026

	Mkr	Exit yield %
Utgående balans 30 sep 2025	16 250	5,32
Förvärv	-	
Investeringar	127	
Aktiverad ränta	1	
Orealiserad värdeförändring	133	
Utgående balans 31 dec 2025	16 511	5,28
Förvärv	220	
Investeringar	392	
Aktiverad ränta	8	
Orealiserad värdeförändring	-266	
Utgående balans 30 sep 2026	16 865	5,25



av avtal för att anpassa lokaler till kundens specifika önskemål. Stenvalvet kan på så vis öka sina hyresintäkter och värdet på fastigheterna. Under perioden har bolaget investerat 400 mkr (206) inklusive aktiverad ränta om 7,6 mkr (1,3) i pågående projekt.

Värdeförändring räntederivat

Värdeförändring på räntederivat uppgick till 77 mkr (-83). Stenvalvet använder ränteswappar som finansiellt derivat-instrument. I jämförelse med föregående år har ränteläget förändrats och därmed har värdet på räntederivaten ökat.

Skatt

Periodens redovisade skatt uppgick till -78 mkr (-100) varav aktuell skatt utgjorde -56 mkr (-77) och uppskjuten skatt utgjorde -22 mkr (-23). Uppskjuten skatt bestod främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter samt

förändring av marknadsvärde på räntederivat. Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen. Uppskjuten skatteskuld uppgick vid periodens utgång till 1 357 mkr (1 271).

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 135 mkr (237). Den negativa resultatutvecklingen i jämförelse med föregående år har främst drivits av negativa realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna.

Kassaflöde

Stenvalvets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 340 mkr (331). Poster som inte ingår i kassaflödet om 193 mkr (56) avser framförallt värdeförändring av räntederivat och förvaltningsfastigheter. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 297 mkr (310).

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -619 mkr (-292) till följd av investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv. Upplåning och amortering påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 121 mkr (-83). Under perioden har det totala kassaflödet uppgått till -201 mkr (-65). Vid periodens utgång uppgick likvida medel till 172 mkr (419).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att äga och förvalta aktier i dotterbolag samt tillhandahålla förvaltning till koncernens dotterbolag. Periodens nettoomsättning uppgick till 46 mkr (44) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 17 mkr (178). Balansomslutningen uppgick till 11 840 mkr (11 465) vid periodens utgång.

Stenvalvets fastighetskategorier

Mkr	Resultatposter per fastighetskategori				Tillgångsposter per fastighetskategori		Kontrakterad	Ekonomisk uthyr-	Genomsnittlig
	Intäkter		Driftnetto		Fastighetsvärde		årshyra	ningsgrad, %	kontraktslängd, år
	jan-sep 2026	jan-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	sep 2026	sep 2025	sep 2026	sep 2026	sep 2026
Rättsväsende	168	156	123	119	2 907	2 746	208	99	3,2
Utbildning	225	223	174	177	4 935	4 708	292	95	5,6
Vård och omsorg	202	195	157	151	4 832	4 478	268	98	6,5
Offentliga kontor	259	257	188	181	4 191	4 318	341	92	2,5
Totalt	854	831	642	628	16 865	16 250	1 109	95	4,6

Stenvalvet har fyra fastighetskategorier fördelade utifrån respektive ändamål, vilket framgår av tabellen ovan. Den kommersiella och tekniska förvaltningen är organiserad utifrån ett kundperspektiv. Organisationsstrukturen styr den interna resultatrapporteringen, s k segmentredovisning, där VD främst använder driftnettot per segment för resultatanalys. Segmentredovisning framgår på sidan 21.



Resultaträkning koncernen

Mkr	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	okt 2025- sep 2026	jan-dec 2025
Hysesintäkter	277	267	823	803	1 091	1 071
Serviceintäkter	5	6	23	23	29	29
Övriga intäkter	5	0	8	5	13	10
Summa intäkter	287	273	854	831	1 133	1 110
Driftkostnader	-35	-30	-124	-113	-169	-158
Underhållskostnader	-8	-11	-28	-34	-47	-53
Fastighetsskatt	-6	-7	-18	-16	-23	-21
Fastighetsadministration	-14	-14	-42	-40	-54	-52
Summa fastighetskostnader	-63	-62	-212	-203	-293	-284
Driftnetto	224	211	642	628	840	826
Centrala administrationskostnader	-10	-8	-36	-27	-51	-42
Finansiella intäkter	0	2	2	6	3	7
Finansiella kostnader	-70	-68	-206	-216	-274	-284
Förvaltningsresultat	145	137	403	391	519	507
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-71	12	-266	29	-133	162
Värdeförändring räntederivat	118	16	77	-83	90	-70
Resultat före skatt	192	165	214	337	476	599
Aktuell skatt	-20	-39	-56	-77	-38	-59
Uppskjuten skatt	-27	-14	-22	-23	-86	-87
Periodens resultat	144	112	135	237	351	453
Periodens resultat hänförligt till: Moderbolagets aktieägare	144	112	135	237	351	453

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat varför endast en resultaträkning presenteras



Balansräkning koncernen

Mkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16 865	16 250	16 511
Nyttjanderättstillgångar	112	111	111
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Räntederivat	249	172	179
Långfristiga fordringar	16	16	16
Summa anläggningstillgångar	17 243	16 550	16 818
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	1	8	9
Övriga fordringar	55	49	51
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35	36	23
Likvida medel	172	419	373
Summa omsättningstillgångar	263	512	456
SUMMA TILLGÅNGAR	17 506	17 062	17 274

Mkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	8	8	8
Övrigt tillskjutet kapital	631	631	631
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	6 728	6 376	6 592
Summa eget kapital	7 367	7 015	7 231
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	6 555	6 813	6 463
Leasingskulder	106	106	105
Uppskjutna skatteskulder	1 357	1 271	1 335
Räntederivat	-	10	7
Summa långfristiga skulder	8 018	8 200	7 910
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 716	1 421	1 683
Leasingskulder	5	5	5
Leverantörsskulder	61	72	90
Skatteskulder	-	16	11
Övriga skulder	29	31	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	310	302	319
Summa kortfristiga skulder	2 121	1 847	2 133
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 506	17 062	17 274



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 2026-01-01	8	631	6 592	7 231
Periodens resultat			135	135
Utgående eget kapital 2026-09-30	8	631	6 728	7 367
Ingående eget kapital 2025-01-01	8	631	6 140	6 779
Periodens resultat			237	237
Utgående eget kapital 2025-09-30	8	631	6 376	7 015
Ingående eget kapital 2025-01-01	8	631	6 140	6 779
Periodens resultat			453	453
Utgående eget kapital 2025-12-31	8	631	6 592	7 231

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat



Kassaflöde koncernen

Mkr	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	okt 2025- sep 2026	jan-dec 2025
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	192	165	214	337	476	599
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-46	-28	193	56	49	-88
Betald inkomstskatt	-20	-23	-67	-62	-55	-50
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	126	114	340	331	470	461
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	3	-1	-4	-20	8	-8
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	12	16	-39	-1	-11	27
Kassaflöde från den löpande verksamheten	141	129	297	310	467	480
Investeringsverksamheten						
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	0	0	0	0	0
Investeringar i befintliga fastigheter	-103	-86	-400	-206	-527	-333
Indirekta fastighetsförvärv	0	-86	-219	-86	-219	-86
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-103	-172	-619	-292	-746	-419
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	500	-	1 050	510	1 050	510
Amortering av lån	-490	-7	-926	-590	-1 013	-677
Amortering av leasingskuld	-1	-1	-3	-3	-5	-5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9	-8	121	-83	32	-172
Periodens kassaflöde	47	-51	-201	-65	-247	-111
Likvida medel vid periodens början	125	470	373	484	419	484
Likvida medel vid periodens slut	172	419	172	419	172	373
Erhållna räntor	0	0	0	0	7	7
Erlagda räntor	-67	-66	-199	-208	-265	-274



Resultaträkning moderbolaget

Mkr	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	okt 2025- sep 2026	jan-dec 2025
Nettoomsättning	15	14	46	44	61	59
Centrala administrationskostnader	-26	-22	-83	-72	-113	-102
Rörelseresultat	-11	-8	-37	-28	-52	-43
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	7	7
Finansiella intäkter	73	129	214	386	343	515
Finansiella kostnader	-47	-46	-160	-180	-213	-233
Resultat efter finansiella poster	15	75	17	178	85	246
Bokslutsdispositioner						
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	18	18
Återföring från periodiseringsfond	-	-	-	-	10	10
Resultat före skatt	15	75	17	178	113	274
Aktuell skatt	-	-	-	-	0	0
Uppskjuten skatt	-	-1	-	-1	-5	-6
Periodens resultat	15	74	17	177	108	268

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat varför endast en resultaträkning presenteras



Balansräkning moderbolaget

Mkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3 132	2 995	3 132
Räntederivat	-	4	1
Fordringar hos koncernföretag	7 736	7 581	7 581
Uppskjuten skattefordran	-	2	-
Långfristiga fordringar	0	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar	10 868	10 582	10 714
Summa anläggningstillgångar	10 869	10 583	10 715
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	767	429	447
Övriga fordringar	6	6	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	28	21
Summa kortfristiga fordringar	799	463	476
Kassa och bank	172	419	373
Summa omsättningstillgångar	971	882	849
SUMMA TILLGÅNGAR	11 840	11 465	11 564

Mkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	8	8	8
Fritt eget kapital			
Överkursfond	175	175	175
Balanserat resultat	2 376	2 108	2 108
Periodens resultat	17	177	268
Summa fritt eget kapital	2 568	2 460	2 551
Summa eget kapital	2 576	2 468	2 559
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	31	41	31
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	4	-	4
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	4 795	5 034	4 686
Räntederivat	-	10	7
Summa långfristiga skulder	4 795	5 044	4 692
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 715	1 416	1 678
Leverantörsskulder	7	8	7
Skulder till koncernföretag	2 684	2 462	2 564
Aktuella skatteskulder	0	0	0
Övriga skulder	7	7	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	19	22
Summa kortfristiga skulder	4 434	3 912	4 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 840	11 465	11 564

Risker och möjligheter

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

Stenvalvet arbetar kontinuerligt med att identifiera och hantera risker. Det främsta verktyget för riskhanteringsarbetet är de strategier som bolaget arbetar efter och som konkretiseras i processer integrerade i vårt arbete. Även värdegrundsarbetet samt att säkerställa en hög kompetens i organisationen är viktiga delar i att hantera risker. Här följer en kortfattad beskrivning av Stenvalvets risker och möjligheter. För mer information se Stenvalvets års- och hållbarhetsredovisning för 2025.

Fastighetskostnader

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

Hyresgästrisk

Koncernens primära motpartsrisk är om våra hyresgäster inte kan fullfölja sina betalningar enligt hyresavtalen. Då merparten av hyresintäkterna härrör från skattefinansierad verksamhet i såväl offentlig som privat regi bedöms

denna risk vara lägre än för hyresgäster inom icke skattefinansierad verksamhet. Fastighetsbeståndet är även väl diversifierat avseende fastigheternas storlek och geografi. Stenvalvet har långa hyresavtal och merparten av avtalen är KPI-indexerade. Vidare finns en politisk risk huruvida våra offentliga hyresgäster ska äga eller hyra sina verksamhetslokaler. Utöver det finns en risk för nya regelverk gällande vinster i välfärden som kan påverka Stenvalvets privata hyresgäster.

Finansiella risker

Stenvalvets verksamhet finansieras, förutom av egna medel, även av upplåning via banklån, obligationer och certifikat. Detta innebär en exponering för finansieringsrisk. Stenvalvet har en god spridning av låneförfallen med en genomsnittlig kapitalbindning vid periodens utgång om 2,2 år (2,5). Vid utgången av perioden uppgick Stenvalvets belåningsgrad till 48,0 % (48,1).

Räntekostnader är Stenvalvets enskilt största kostnads-post. För att hantera denna ränterisk arbetar Stenvalvet med fast ränta eller räntederivat med olika löptider. Stenvalvets genomsnittliga räntebindningstid styrs av finanspolicyn. Per 30 september 2026 uppgick Stenvalvets räntebindning till 2,5 år (2,3). Ränteförfall inom ett år uppgick till 39,6 %. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 ggr (2,8) vid periodens utgång. Andelen säkerställd skuld i förhållande till fastighetsvärdet uppgick till 30,4 % (32,3).

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

Vid utgången av perioden uppgick bolagets kassa till 172 mkr (419) samt därtill en outnyttjad checkkredit om 250 mkr (0) samt säkerställda outnyttjade backupfaciliteter om 1 450 mkr (1 450).

Fastighetsvärderisk

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

Omvärld

Efter en period av stabilisering har ökad inflationsoro åter skapat osäkerhet på finansmarknaderna, med påverkan på räntor, finansieringskostnader och avkastningskrav. Stenvalvet fortsätter, som en del av sin verksamhet, att göra analyser av omvärldsrisker och dess effekt i verksamheten och vidtar vid behov åtgärder för riskminimering.

Moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer

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

Övrig information

Medarbetare

Medelantalet anställda i Stenvalvet uppgick vid periodens utgång till 46 (44), varav 26 (25) kvinnor. Samtliga medarbetare är anställda i moderbolaget.

Redovisningsprinciper

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

Från 1 januari 2025 upprättas segmentredovisning baserat på Stenvalvets styrning och internrapportering. Jämförelseperioder har räknats om för att återspegla den nya segmentindelningen. I övrigt tillämpas de redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som beskrivs i års- och hållbarhetsredovisningen för 2025.

Från den 1 januari 2027 ska IFRS 18 Presentation och upplysningar i finansiella rapporter tillämpas. IFRS 18 förändrar främst strukturen på resultaträkningen, inför upplysningskrav för "management-defined performance measures" (MPM) och ställer krav på förbättrad aggregering och disaggregering av information i de primära finansiella rapporterna och noterna. I resultaträkningen ska intäkter och kostnader klassificeras i kategorierna rörelse, investering och finansiering. Standarden innebär även förändringar avseende kassaflödesanalysen, där den nya obligatoriska delsumman rörelseresultat blir utgångspunkt vid tillämpning av den indirekta metoden.

Arbetet inför tillämpningen av IFRS 18 har fortskridit under året och omfattar bland annat analys av den framtida utformningen av resultaträkningen samt identifiering av koncernens MPM. Koncernen har hittills identifierat förvaltningsresultat som ett MPM, vilket innebär att måttet kommer att omfattas av de nya upplysningskraven.

Arbetet med att fastställa den slutliga utformningen av de finansiella rapporterna och tillhörande upplysningar pågår. Ytterligare information kommer att presenteras i koncernens års- och hållbarhetsredovisning 2026.

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

Värdering av fastigheter

Stenvalvet redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Marknadsvärdet för respektive fastighet fastställs av Stenvalvet med hjälp av oberoende extern auktoriserad fastighetsvärderare. Vid hel- och halvårsskiftet externvärderas samtliga fastigheter. Övriga två kvartal sker interna värderingar med marknadsdata från extern part i kombination med att ett urval av fastigheterna externvärderas. För mer utförlig information, se sidan 11 i denna rapport.

Värdering av finansiella instrument

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

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

Realiserad värdeförändring av 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

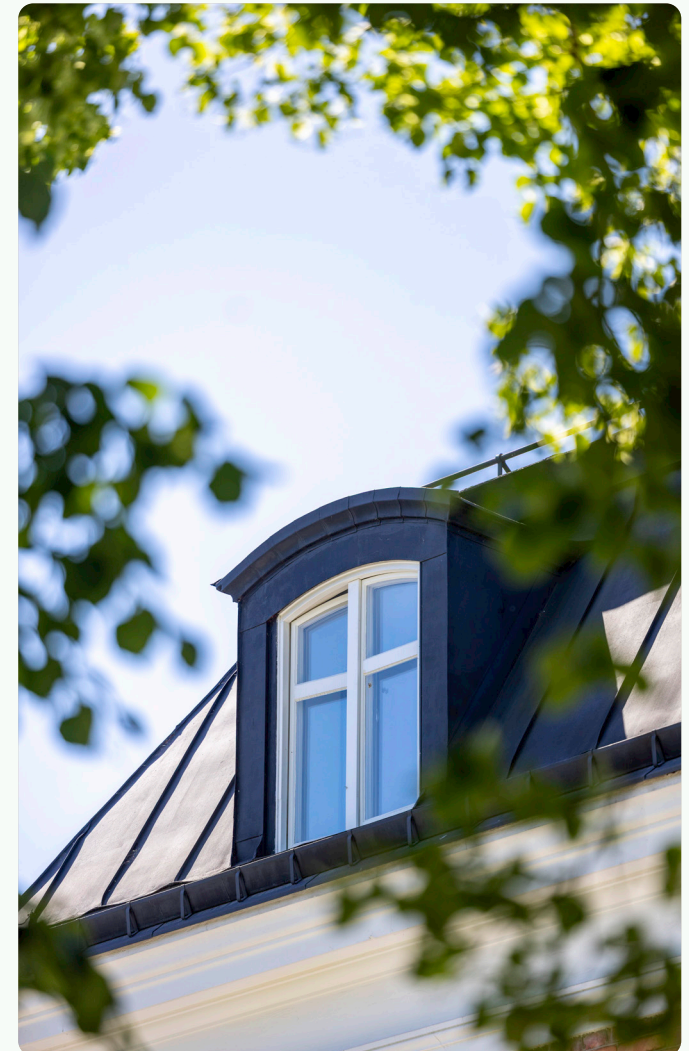


Segmentredovisning

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

Segmentredovisning per marknadsområde, mkr

	Nordost	Mälardalen	Mitt	Sydost	Syd	Rättsväsende	Totalt
jan-sep 2026							
Intäkter	208	88	123	191	84	160	854
Fastighetskostnader	-48	-26	-31	-40	-26	-41	-212
Driftnetto	160	62	92	151	58	119	642
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter	5 100	1 604	2 185	3 572	1 628	2 776	16 865
jan-sep 2025							
Intäkter	201	89	122	181	84	154	831
Fastighetskostnader	-43	-27	-32	-40	-25	-36	-203
Driftnetto	158	62	90	141	59	118	628
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter	4 809	1 565	2 194	3 414	1 558	2 710	16 250



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 fastigheternas 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. Inkluderar även byggrätter och övriga fastigheter för skattefinansierad verksamhet som inte kan klassas under övriga fastighetskategorier.

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

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 (rullande 12 månader).

Tillväxt i förvaltningsresultat, %

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

Totalavkastning, %

Summan av driftnetto (rullande 12 månader) och värdeförändringar för förvaltningsfastigheter (rullande 12 månader) i förhållande till genomsnittligt fastighetsvärde justerat för värdeförändringar (rullande 12 månader).

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.

Energiprestanda

Byggnadens primärenergibehov per kvadratmeter exklusive verksamhetens energianvändning.

Jämförbart bestånd energi

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

Alternativa nyckeltal

Utöver finansiella mått enligt IFRS presenterar Stenvalvet ytterligare finansiella nyckeltal. 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 22-23.

Finansiella nyckeltal	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	okt 2025-sep 2026	jan-dec 2025
Intäkter, mkr	287	273	854	831	1 133	1 110
Driftnetto, mkr	224	211	642	628	840	826
Förvaltningsresultat, mkr	145	137	403	391	519	507
Resultat efter skatt, mkr	144	112	135	237	351	453
Soliditet, %	42,1	41,1	42,1	41,1	42,1	41,9
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	5,5	11,9	3,2	3,7	5,8	6,5
Tillväxt i eget kapital, %	5,0	6,5	5,0	6,5	5,0	6,7
Räntebärande extern skuld, mkr	8 271	8 234	8 271	8 234	8 271	8 146
Genomsnittlig ränta, %	3,3	3,2	3,3	3,2	3,3	3,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,8	3,0	2,8	3,0	2,9
Räntebindning, år	2,5	2,3	2,5	2,3	2,5	2,5
Belåningsgrad, %	48,0	48,1	48,0	48,1	48,0	47,1
Kapitalbindning, år	2,2	2,5	2,2	2,5	2,2	2,5

Fastighetsrelaterade nyckeltal	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	okt 2025-sep 2026	jan-dec 2025
Antal fastigheter, st	110	109	110	109	110	109
Fastighetsvärde, mkr	16 865	16 250	16 865	16 250	16 865	16 511
Fastighetsvärde, kr/kvm	27 918	27 129	27 918	27 129	27 918	27 597
Uthyrningsbar area, tkvm	604	599	604	599	604	598
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6	4,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,7	95,1	95,2	95,1	95,1	95,0
Överskottsgrad, %	78,0	77,3	75,2	75,6	74,1	74,4
Direktavkastning, %	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2
Totalavkastning, %	4,3	5,9	4,3	5,9	4,3	6,1



Nyckeltalsberäkningar

	jan-sep 2026	jan-sep 2025	jan-dec 2025
Andel säkerställd skuld			
Räntebärande säkerställd skuld, mkr	5 131	5 256	5 168
Summa säkerställda lån, mkr	5 131	5 256	5 168
Förvaltningsfastigheter, mkr	16 865	16 250	16 511
Andel säkerställd skuld, %	30,4	32,3	31,3

	jan-sep 2026	jan-sep 2025	jan-dec 2025
Belåningsgrad			
Skulder till kreditinstitut, mkr	5 131	5 256	5 168
Obligationslån, mkr	2 840	2 828	2 828
Företagscertifikat, mkr	300	150	150
Likvida medel, mkr	-172	-419	-373
Nettoskuld, mkr	8 099	7 815	7 773
Förvaltningsfastigheter, mkr	16 865	16 250	16 511
Belåningsgrad, %	48,0	48,1	47,1

	jan-sep 2026	jan-sep 2025	jan-dec 2025
Direktavkastning			
Driftnetto enligt resultaträkning (rullande 12 månader), mkr	840	821	826
Justering 12 månaders innehav, projektfastigheter och byggrätter, mkr	-1	-15	-17
Justerat driftnetto, mkr	839	806	809
Utgående balans förvaltningsfastigheter, mkr	16 865	16 250	16 511
Justering projektfastigheter och byggrätter, mkr	-780	-811	-906
Justerat värde förvaltningsfastigheter, mkr	16 085	15 439	15 605
Direktavkastning, %	5,2	5,2	5,2

	jan-sep 2026	jan-sep 2025	jan-dec 2025
Ekonomisk uthyrningsgrad			
Totala intäkter, mkr	854	831	1 110
Hyresvärde, mkr	898	874	1 168
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,2	95,1	95,0

	okt 2025- sep 2026	okt 2024- sep 2025	jan-dec 2025
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader), mkr	519	491	507
Återläggning räntekostnader, mkr	274	294	284
Återläggning avskrivningar, mkr	5	6	5
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader), mkr	797	791	796
Räntekostnader enligt resultaträkning (rullande 12 månader), mkr	-274	-294	-284
Övriga finansiella kostnader (rullande 12 månader)	5	11	10
Räntekostnader externa lån (rullande 12 månader), mkr	-268	-283	-274
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,8	2,9

	jan-sep 2026	jan-sep 2025	jan-dec 2025
Soliditet			
Eget kapital, mkr	7 367	7 015	7 231
Balansomslutning, mkr	17 506	17 062	17 274
Soliditet, %	42,1	41,1	41,9

	jan-sep 2026	jan-sep 2025	jan-dec 2025
Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar			
Eget kapital, mkr	7 367	7 015	7 231
Utgående eget kapital inkl värdeöverföringar, mkr	7 367	7 015	7 231
Avgår totala värdeöverföringar	0	0	0

Utgående eget kapital exkl värdeöverföringar, mkr	7 367	7 015	7 231
Utgående eget kapital exkl värdeöverföringar föregående period, mkr	7 015	6 587	6 779
Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar, %	5,0	6,5	6,7

	jan-sep 2026	jan-sep 2025	jan-dec 2025
Tillväxt i förvaltningsresultat			
Förvaltningsresultat, mkr	403	391	507
Justerat förvaltningsresultat, mkr	403	391	507
Förvaltningsresultat under föregående period, mkr	391	377	477
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	3,2	3,7	6,5

	okt 2025- sep 2026	okt 2024- sep 2025	jan-dec 2025
Totalavkastning			
Driftnetto (rullande 12 månader), mkr	840	821	826
Värdetförändring (rullande 12 månader), mkr	-133	119	162
Summa	707	940	988
Ingående värde förvaltningsfastigheter, mkr	16 250	15 762	15 929
Utgående värde förvaltningsfastigheter, mkr	16 865	16 250	16 511
Justering värdeförändring (rullande 12 månader), mkr	133	-119	-162
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde, mkr	16 624	15 947	16 139
Totalavkastning, %	4,3	5,9	6,1

	jan-sep 2026	jan-sep 2025	jan-dec 2025
Överskottsgrad			
Driftnetto, mkr	642	628	826
Totala intäkter, mkr	854	831	1 110
Överskottsgrad, %	75,2	75,6	74,4



Övriga upplysningar

Kommande rapporteringstillfällen

- Bokslutskommuniké 2026 publiceras den 16 februari 2027
- Års- och hållbarhetsredovisning 2026 publiceras vecka 11 2027
- Årsstämma äger rum den 22 april 2027

Styrelsens intygande

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

Underskrifter/avgivande av rapporten

Stockholm den 22 oktober 2026

Dag Klackenborg, styrelseordförande

Ingalill Berglund, styrelseledamot

Ann Grevelius, styrelseledamot

Hans Rydstad, styrelseledamot

Maria Lidström, VD och koncernchef

Granskning

Delårsrapporten har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.



Granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Fastighets AB Stenvalvet (publ) per den 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

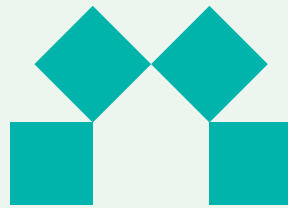
Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 22 oktober 2026

KPMG AB

Fredrik Westin

Auktoriserad revisor



STENVALVET

Värden för välfärden

stenvalvet.se