20250429036 37

Undertecknad verkställande direktör i **Fastighets AB Stenvalvet (org nr 556803-3111)** intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den april 2025.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska fördelas.

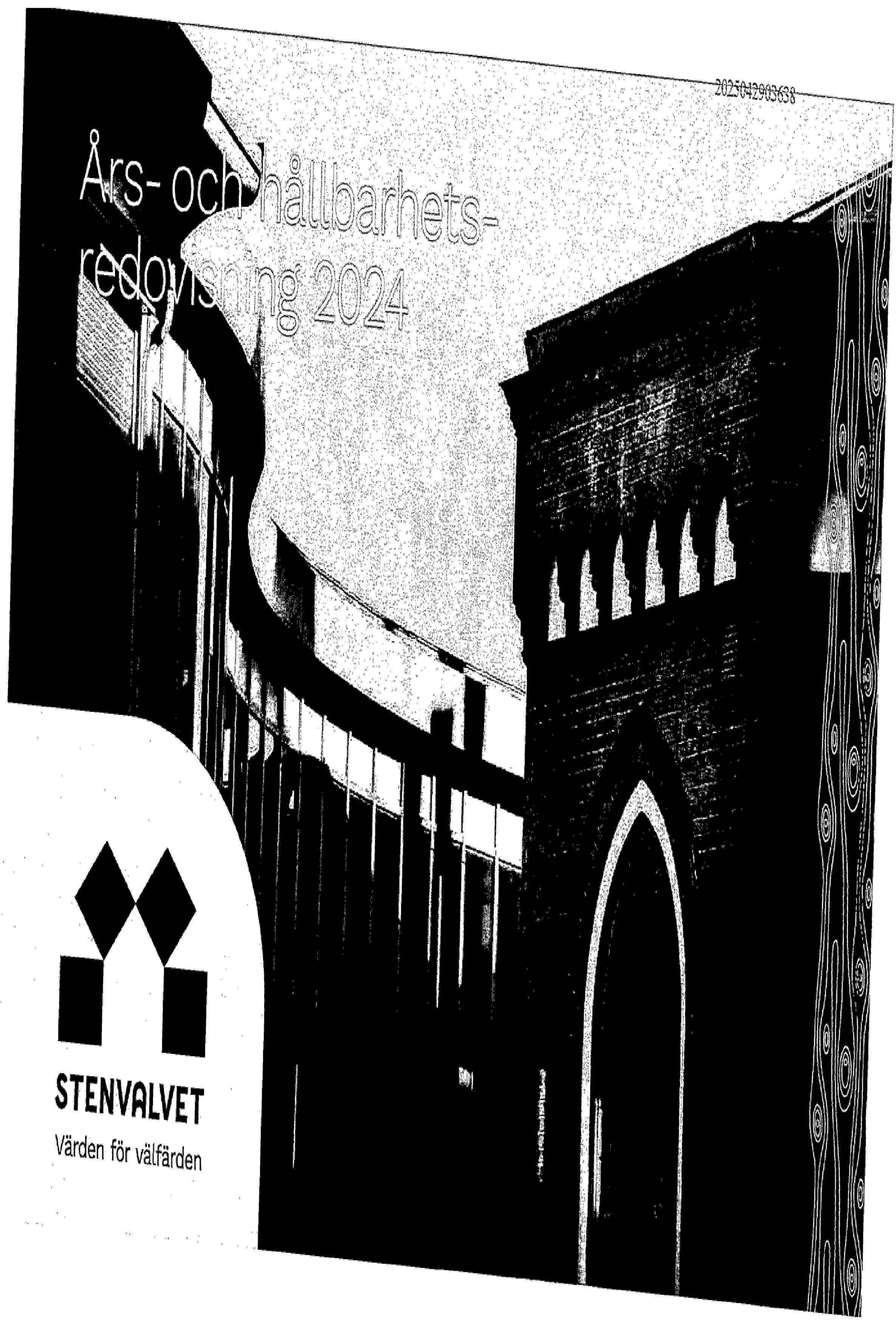
Undertecknad intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 22 april 2025

Maria Lidström

20250429036

Års- och hållbarhets-redovisning 2024



STENVALVET

Värden för välfärden

Innehåll

Introduktion

Stenvalvet i korthet 2
En god investering 3
Händelser under året 4
VD-ord 5

Marknad & strategi

Svensk fastighetsmarknad 9
Uppdrag och strategi 11
Mål och utfall 12
Ansvar genom värdekedjan 13

Verksamhet

Fastighetsportfölj 15
Fastighetskategorier 16
Hyresgäster 17
Förvaltning 19
Fastighetsutveckling 21
Stenvalvets urmoder om resan 22
Finansiering 23

Hållbarhet

Bidrag till hållbar utveckling 26
Intressentdialog och väsentlighetsanalys 29
Ansvarsfullt företagande 33
Medarbetare och samhälle 35
Miljö och klimat 39
ÅRL-index 44
GRI-index 45
Revisors rapport 47

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport 49
Styrelse 53
Ledningsgrupp 54
Risker och möjligheter 55
Förvaltningsberättelse 63

Finansiella rapporter

Koncernen 67
Moderbolaget 71
Noter 75
Styrelsens intygande 104
Alternativa nyckeltal 105
Beräkningar 105
Definitioner 107
Revisionsberättelse 109

Bilaga

Fastighetsbestånd 113

Omslagsbild: Ystad 1, Ystad

Rapporteringsramverk

- Den reviderade årsredovisningen och koncernredovisningen finns på sidorna 49-54 och 63-108.
- Revisionsberättelsen finns på sidorna 109-112.
- Bolagsstyrningsrapporten, inkl styrelse och ledningsgrupp, återfinns på sidorna 49-54.
- Stenvalvets hållbarhetsredovisning 2024 har upprättats i enlighet med GRI standarder 2021 och omfattar sidorna 2, 6-7, 9-21, 23-43, 45-46, 49-60, 63-65, 67, 79, 82-85, 101-103 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 på sidan 44.

20250429093639
Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a4575c66c7

202504290364O

Stenvalvet i korthet

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

92 %

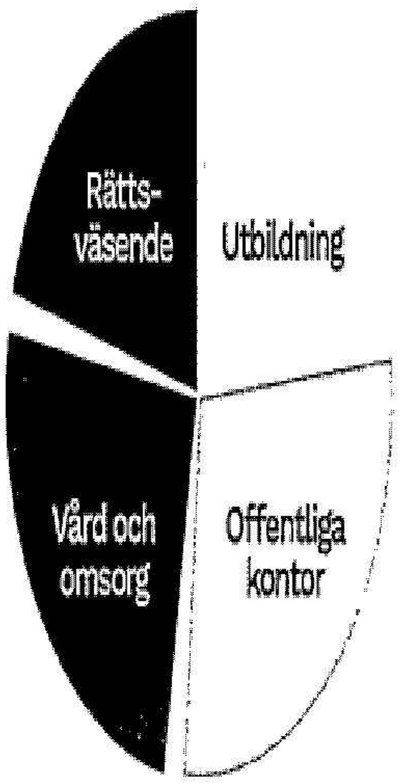
skattefinansierad verksamhet

Stabila och långsiktiga institutionella ägare

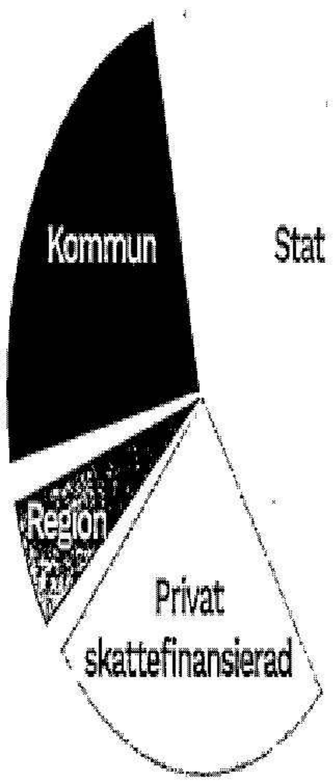
Kyrkans pension

Stiftelsen för Strategisk Forskning

Våra fastighetskategorier



Våra hyresgästkategorier



Vision

Vassaste värden för välfärden

15,9 mdkr	1 077 mkr	593 tkvm	108 st	5,7 år
fastighets-värde	intäkter	uthyrningsbar area	fastigheter	snitt kontrakts-längd samhälls-fastigheter

2025042903641

En god investering

Våra ägare investerar i Stenvalvet med ett långsiktigt perspektiv och krav på god och stabil avkastning. Över tid ska Stenvalvet ge en årlig tillväxt i eget kapital på 10 % och maximera bidraget till våra kunder och samhällets hållbara utveckling.



Fem anledningar att investera i Stenvalvet:

Hög totalavkastning
Attraktiv fastighets- och projektportfölj med fastigheter i starka lägen i regionstäder.

10,3 % totalavkastning i snitt per år 2021-2023*

791 mkr driftnetto

Låg operationell risk
Finansiellt stabila hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet. Välförvaltad portfölj med hållbarhetsfokus.

92 % skattefinansierad verksamhet

94 % uthyrningsgrad

Stark finansiell bas
Långsiktiga institutionella ägare och stabil finansiell ställning.

49 % belåningsgrad

2,9 ggr räntetäckningsgrad

Långsiktigt hög efterfrågan
Historiskt stora politiska satsningar på rättsväsendet och en åldrande befolkning.

100 mdkr satsningar på rättsväsende**

50 % fler äldre till 2030***

Skapar samhällsnytta
Genom att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för viktiga samhällsfunktioner bidrar Stenvalvet till vår gemensamma välfärd och ett välfungerande samhälle.

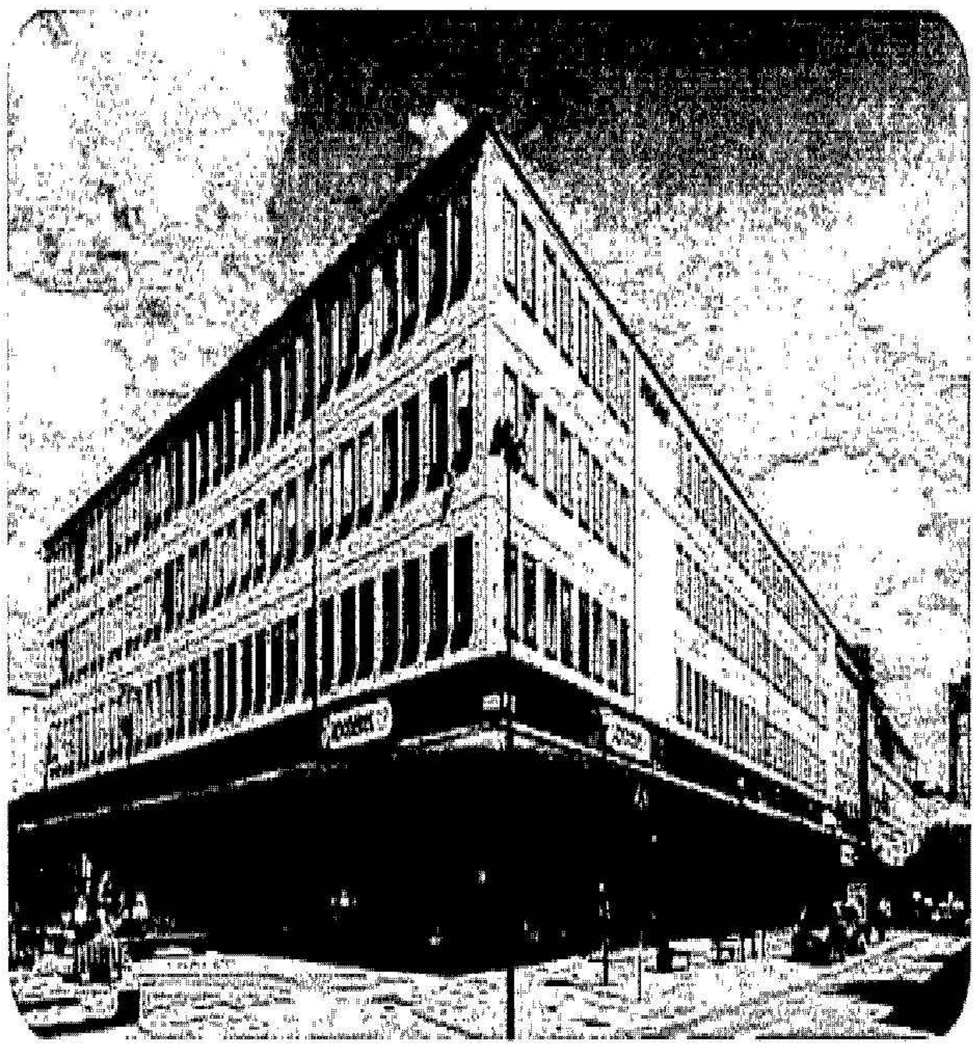
* Totalavkastning 2021-2023 enligt MSCIs definition ** Regeringskanslets höstbudget 2024-09-11 *** SCBs Befolkningsframskridning

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

Händelser under året



Apeln 37, Jönköping



Livia 15, Västerås

Kreditbetyg BBB bekräftades

I maj meddelade Nordic Credit Rating (NCR) att Stenvalvet även fortsättningsvis tilldelas BBB i kreditbetyg med stabila utsikter. Även det kortsiktiga kreditbetyget N3 bekräftades.

Emitterad obligation

I september emitterade Stenvalvet en icke säkerställd obligation om 500 mkr, med en löptid om fem år, till en rörlig ränta (Stibor 3 mån) + 1,40 %.

Jönköpings kommun tillträder

I november tillträdde Jönköpings kommun sina nya lokaler om totalt ca 4 000 kvm i centrala Jönköping. Hyresavtalet löper på åtta år.

Skatteverket tillträder i Västerås

I november tillträdde även Skatteverket sina nya kontorslokaler på Stora gatan i centrala Västerås. Avtalet är på sex år och omfattar ca 4 200 kvm.

Uppsala universitet ny hyresgäst

Under året tecknade Stenvalvet ett 10-årigt hyresavtal med Uppsala universitet om ca 5 500 kvm. Tillträde kommer att ske sommaren 2026.

Äldreboende blir barnpsykiatri

Stenvalvet tecknade ett 10-årigt avtal med Region Skåne om ca 3 000 kvm i stadsdelen Hyllie i Malmö. Fastigheten är med uthyrningen fullt uthyrd.

Vinnare av prestigefullt pris

I oktober vann Stenvalvet MSCI European Property Investment Award för bäst presterande specialistportfölj på den svenska marknaden med den högsta totalavkastningen i fastighetssektorn årligen över tre år till december 2023.

Kundkristallen

Resultatet i den årliga kundundersökningen visade att Stenvalvet under 2024 var ett av de bolag i branschen som stod för den största ökningen av kundnöjdheten. Detta resulterade i att vi nominerades till Kundkristallen, ett branschpris från AktivBo som delas ut till Sveriges bästa hyresvärdar baserat på hyresgästernas omdömen.

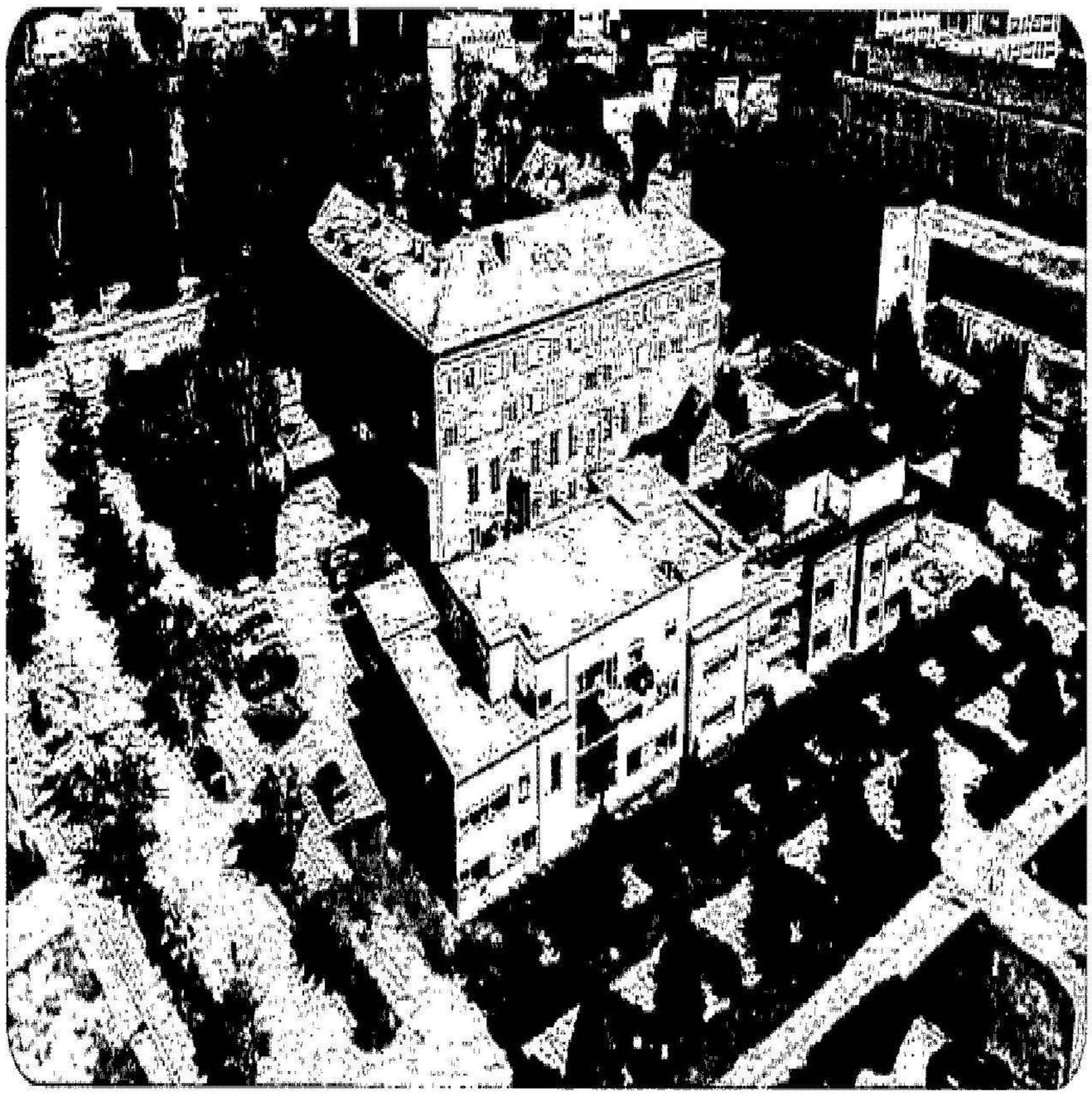

Adobe Doc Cloud Document: 69eb2cb6-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

Vi gör alla rätt och ser en direkt avkastning på det

I en föränderlig omvärld får samhällsfastigheter en ännu viktigare roll och vi på Stenvalvet är stolta över att vara en del i utvecklingen av svensk välfärd. Med en fortsatt stabil verksamhet och med känslan av att göra alla rätt visar vi på starka nyckeltal kombinerat med framtidstro. Dessutom med en prisad fastighetsportfölj.

2024 har varit ett framgångsrikt år på flera sätt. Vi har fortsatt att göra ständiga förbättringar i vårt fastighetsbestånd, men vi har även gjort investeringar i både systemstöd och arbetssätt. I år har vi fått full effekt av den omorganisation i förvaltningen som vi implementerade 2023. Inte minst ser vi fina siffror kopplade till vårt uthyrningsarbete och kan redovisa en stark positiv nettouthyrning under året.

Våra lokaler för offentliga kontor är fortsatt mycket attraktiva och vi märker ingen avmattning i efterfrågan. Detta ser vi som ytterligare ett bevis på att våra fastigheters fina lägen i regionstäder är en styrka. Och även att vi finns nära med våra lokalkontor och därför kan odla relationerna med våra hyresgäster.



Kåbo 5:2, Uppsala

En prisad fastighetsportfölj

Ett kvitto på att Stenvalvet lyckats kombinera avkastning och risk helt rätt är bl a erhållandet av MSCI European Property Investment Award. I höstas vann vi priset för bäst presterande specialistportfölj på den svenska marknaden, för att ha uppnått den högsta totalavkastningen i fastighetssektorn årligen över tre år med 10,3 % jämfört med benchmark på 4,1 %. Vi kom dessutom på en andraplats när det handlade om totalavkastningen över fem år med ett utfall på 9,4 % jämfört med benchmark på 5,7 %. Det här är jag väldigt stolt över och det indikerar verkligen att vårt fokus på driftnettoförbättringar i kombination med en välbalanserad fastighetsportfölj ger resultat. Vår långsiktiga strategi fungerar väl.

Se vår film

Fina hyresavtal

Glädjande är också att många nya och befintliga kunder har valt att växa inom vårt fastighetsbestånd under året. En av våra största kunder, Skatteverket, flyttade ytterligare ett av sina kontor till våra lokaler och har tillträtt ca 4 200 kvm i den centralt belägna fastigheten Livia 15 i Västerås. I Jönköping har vi välkomnat Jönköpings kommun som hyr ca 4 000 kvm i centrala fastigheten Apeln 37, där Domstolsverket flyttade ut för knappt ett år sedan. I Malmö har vi tecknat avtal med Region Skåne om ca 3 000 kvm och i Visby har vi förlängt och nytecknat avtal om ca 2 000 kvm med Statens servicecenter och Arbetsförmedlingen.

I slutet av 2024 kunde vi också kommunicera att vi skrivit avtal med Uppsala universitet om ca 5 500 kvm. Kåbo 5:2 förvärvades som en projektfastighet i december 2023 och mindre än ett år senare är byggnaden fullt uthyrd. Stenvalvet har lång erfarenhet av utbildningsfastigheter och det känns extra roligt att få välkomna en hyresgäst inom högre utbildning.

Nöjda kunder

Under året har vi arbetat extra fokuserat kring hur vi kan bli en ännu bättre hyresvärd och det har gett resultat. Våra kunder är nöjda och ger oss så höga betyg att vi har blivit nominerade till Kundkristallen,

ett branschpris som delas ut till Sveriges bästa hyresvärdar av AktivBo.

Ökat driftnetto och fastighetsvärde

I jämförelse med 2023 levererar Stenvalvet en ökning av driftnettot med 10 % i jämförbart bestånd. Det ger en positiv effekt på överskottsgraden, som ökar från 70,4 till 73,4 %. Jag ser det som ett styrkebesked att vi förbättrar vår effektivitet med hela 3 %.

Vårt fastighetsvärde uppgår till 15,9 mdkr vid årets slut och vi har en direktavkastning om 5,1 %. Belåningsgraden på 49 % och räntetäckningsgraden på 2,9 ggr håller sig inom bolagets finansiella riskbegränsningar. Stenvalvet strävar efter låg finansiell risk och står fortsatt stabilt med god tillgång till finansiering.

Vårt bidrag till hållbar utveckling

Stenvalvets hållbarhetsarbete blir allt mer förankrat i vår värdekedja bl a genom fler gröna hyresavtal och vår uppförandekod för leverantörer. Våra hyresgäster uppskattar kortare responstider vid felanmälan, fler miljöcertifieringar och de närmare 50 lokala samverkansinsatser vi genomfört under året. Energieffektivisering och uppkoppling av fastigheter för realtidsstyrning, tillsammans med mer grön fjärrvärme, har gjort att vi överträffat årets klimatmål med råge och våra nya arbetssätt för ännu säkrare arbetsmiljö har fått bra gensvar på byggarbetsplatserna. Individanpassad fortbildning för alla medarbetare inom t ex hållbarhet, krishantering och AI stärker oss inför den nya affärsplanen. Jag ser hur det långsiktiga arbetet med de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna ökar vårt bidrag till hållbar utveckling och att andelen hållbarhetsrelaterad finansiering ökar även i år.

Framåt med framtidstro

Det finns flera tecken på att fastighetsmarknaden håller på att stabiliseras. Riksbankens räntesänkningar skapar både framtidstro och trygghet i vår kapitalintensiva bransch. Vi behöver förutsägbarhet och nu börjar vi också skönja det. Redan idag råder det god efterfrågan på marknaden där vi verkar och de största behoven kommer att finnas inom rättsväsendet där historiskt höga politiska satsningar görs. Stenvalvet, med många års erfarenhet och en uppbyggd specialistkompetens kring lokaler för rättsväsendet, är en aktör att räkna med. Marknaden för äldre- och trygghetsboenden är ytterligare ett område där behoven kommer att fortsätta öka med tanke på den åldrande befolkningen.

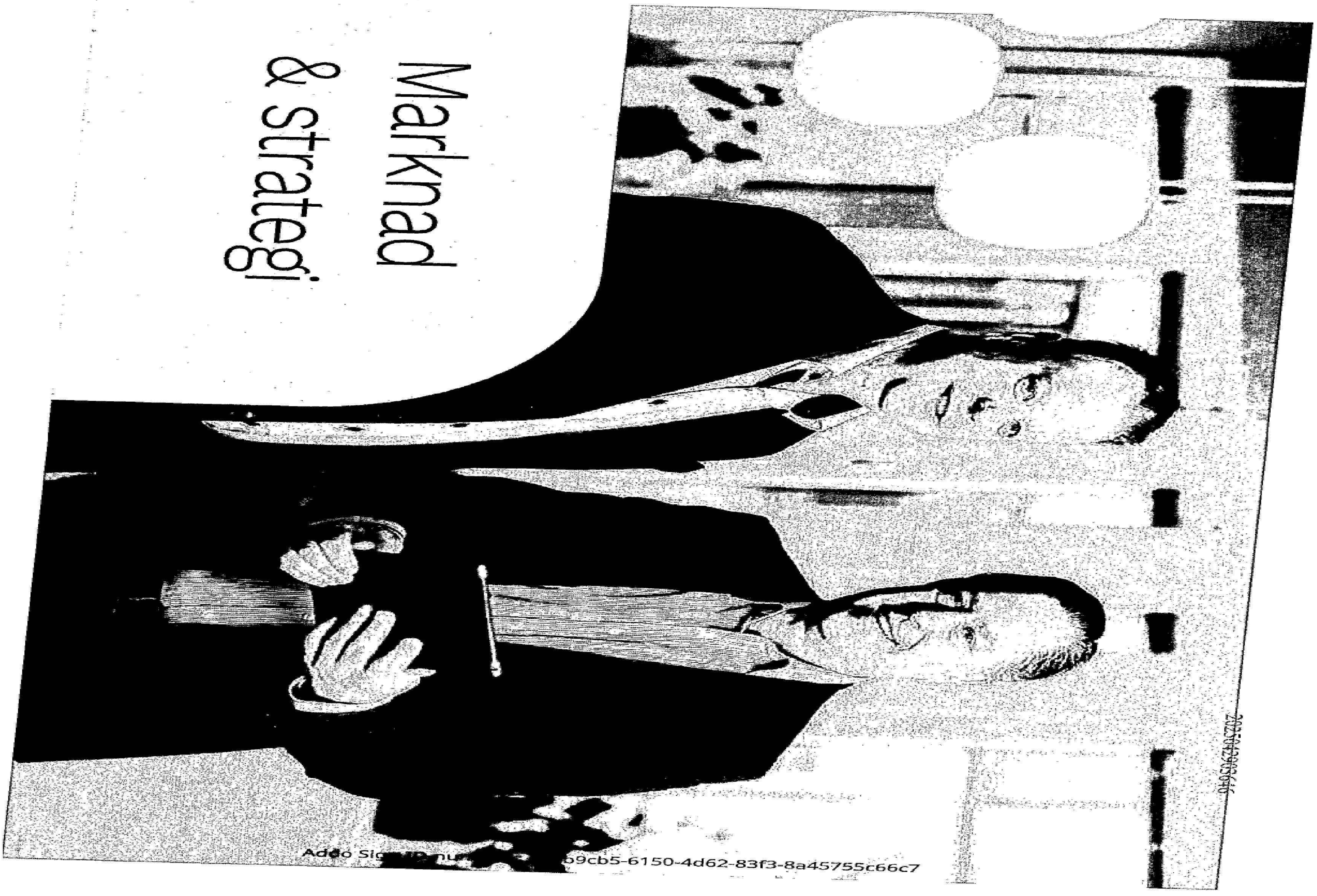
Stenvalvet står på en stabil finansiell grund, har ett starkt erbjudande och kompetenta medarbetare. Vi är redo att möta framtiden och vårt fokus är att vara den vassaste värden för välfärden.



Maria Lidström
VD
Stockholm den 20 mars 2025

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

Marknad & strategi



Adobe Sign Document: 69cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

202504290364?

Svensk fastighetsmarknad

Makroekonomi

Den svenska ekonomin visar tecken på återhämtning efter några tuffa år präglade av hög inflation och stigande räntenivåer. Under 2024 sjönk inflationen och stabiliserades i linje med Riksbankens mål om 2 %. Efter att ha lämnat styrräntan oförändrad i juni, beslutade Riksbanken att sänka den till 3,50 % i augusti och därefter i flera steg till 2,50 % i december 2024. I början av 2025 sänktes räntan ytterligare till 2,25 %.

BNP-tillväxten var svag under 2024, med en ökning på endast 1,1 % under fjärde kvartalet jämfört med samma kvartal 2023. Den svaga tillväxten berodde främst på räntekänsliga sektorer, såsom hushållens konsumtion, som påverkades negativt av tidigare räntehöjningar och den osäkra ekonomiska situationen. Arbetslösheten ökade till 8,4 % under fjärde kvartalet, en ökning med 0,4 %-enheter på årsbasis, vilket också bidrog till den svaga tillväxten.

Trots detta finns det tecken på förbättrat konsument- och företagsförtroende, vilket kan indikera att den ekonomiska cykeln är på väg att vända. Fastighetsvärdena har under slutet av året stabiliserats, även om helåret var svagt för fastighetsbolagen. Under året har byggsektorn drabbats hårt av det makroekonomiska läget, vilket lett till minskat byggande. Fastighetsbolag har också påverkats negativt, främst på grund av högre kapitalkostnader.

Förutsättningarna på kreditmarknaden ljusnade under senare delen av 2024. Lägre räntor innebär minskade finansieringskostnader för fastighetsbolagen, vilket förväntas leda till ökad aktivitet på transaktionsmarknaden, bättre lönsamhet och förbättrade kassaflöden i sektorn under 2025. De räntesänkningar som skett kan tillsammans med finanspolitiken stimulera ekonomin och bidra till ökad BNP-tillväxt.

Vidare har den svenska exportsektorn visat motståndskraft trots globala utmaningar. Industriproduktionen har ökat något, vilket delvis kan tillskrivas en svagare krona som gjort svenska varor mer konkurrenskraftiga på den internationella marknaden. Samtidigt har investeringar i grön teknologi och hållbarhet fortsatt att öka, vilket inte bara stärker Sveriges position som ledare inom hållbar utveckling utan också skapar nya arbetstillfällen och tillväxtmöjligheter.

Rådande världsläge med politiska utspel är oförutsägbart och eventuella effekter i världen, Sverige och fastighetsbranschen är svåra att prognostisera. Trots denna osäkerhet ser den svenska ekonomin ut att gå mot ljusare tider, tack vare genomförda räntesänkningar, finanspolitiska stimulanser och en stark exportsektor.



Athena 19, Örebro

Adda Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

Marknaden för samhällsfastigheter

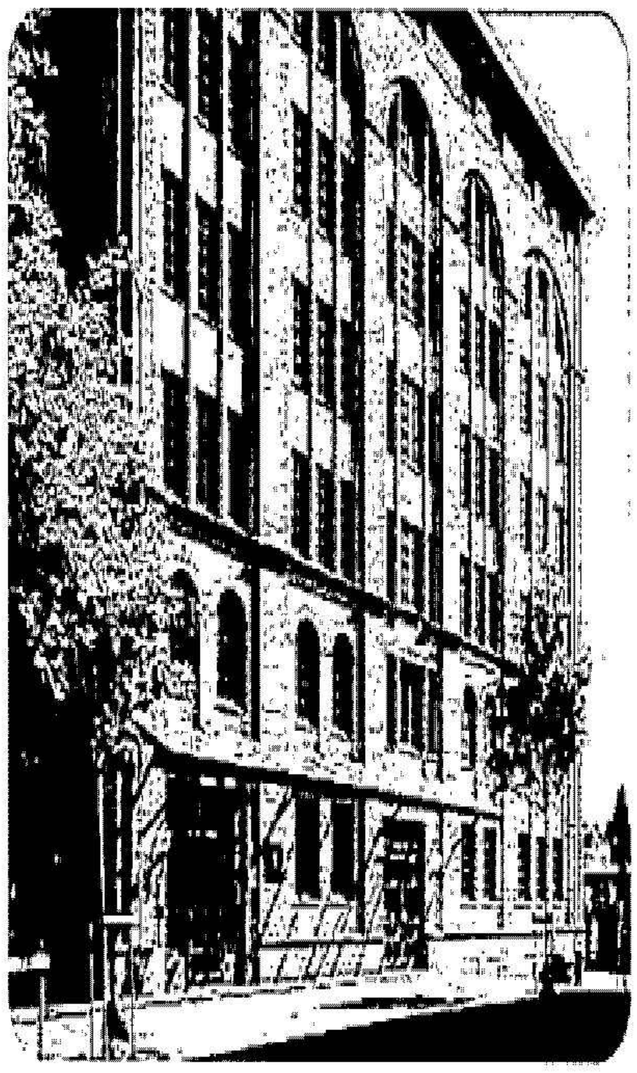
Stenvalvet märker av en ökad efterfrågan på lokaler för samhällsviktig verksamhet och vi ser en stor potential för segmentet. Exempelvis kan nämnas det stora behovet inom rättsväsende som bottnar i rådande samhällsutveckling med ökad kriminalitet och hot mot Sverige. Satsningen omfattar en total budget på ca 100 mdkr över tre år och ska bl a bidra till fler poliser, kriminalvårdens utbyggnad och en ökning av domstolarnas säkerhet och kapacitet.

Framåt ställs vi även inför stora demografiska utmaningar med en lägre befolkningstillväxt än tidigare pga ett lågt barnafödande samt en åldrande befolkning. Fram till år 2045 väntas antalet personer över 80 år öka från ca 500 000 till 1 miljon personer. Behovet av fler äldreboenden prognostiseras därför att öka de kommande åren. Trots att vi ser en lägre befolkningstillväxt på kort sikt ser Stenvalvet att det i ett långsiktigt perspektiv finns lokalbehov inom både vård och omsorg samt skola, vilket bidrar till ett stort behov av både nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd.

Transaktionsmarknaden

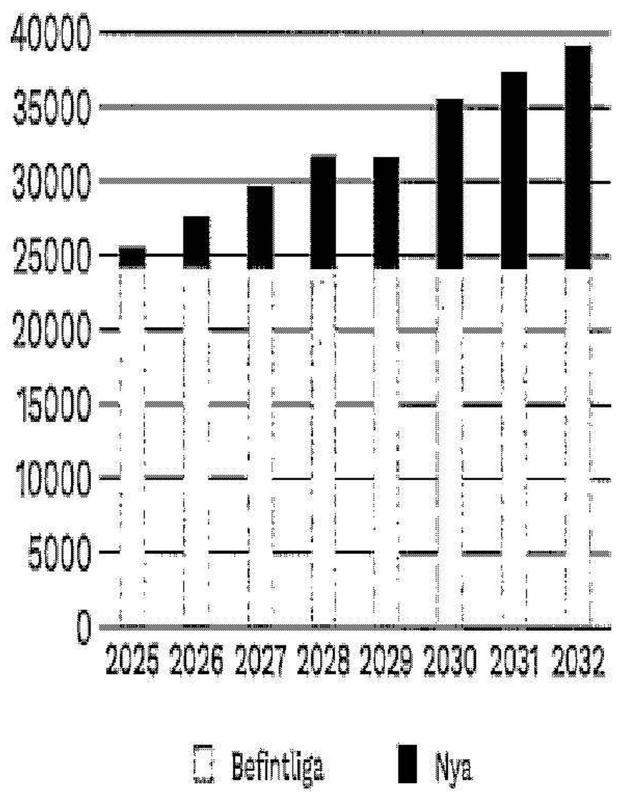
Aktiviteten på transaktionsmarknaden har varit låg under 2024, även inom segmentet samhällsfastigheter. Den största orsaken till det har varit det rådande marknadsläget med högre räntor, inflation och osäkerhet i omvärlden.

Under 2024 förbättrades förutsättningarna på kreditmarknaden, vilket påverkade transaktionsmarknaden positivt med fler intressenter och genomförda affärer som följd. Denna trend ser ut att fortsätta under 2025, där en stigande transaktionsaktivitet förutspås med stabilare direktavkastningskrav.



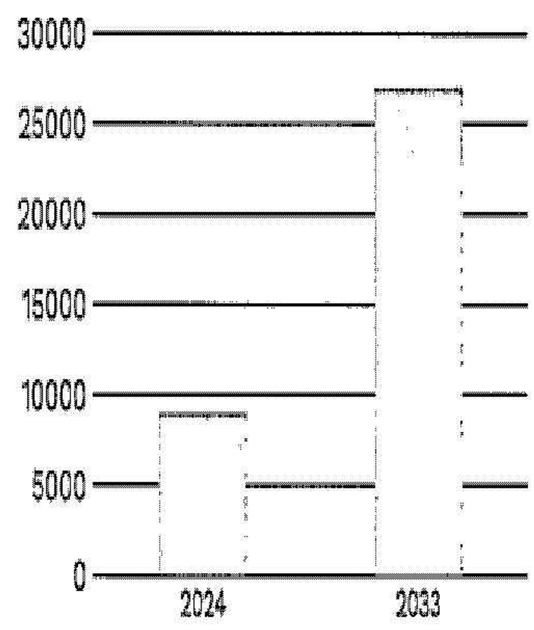
Kvarnen 5, Kristianstad

Bedömning av behovet av nya poliser, st



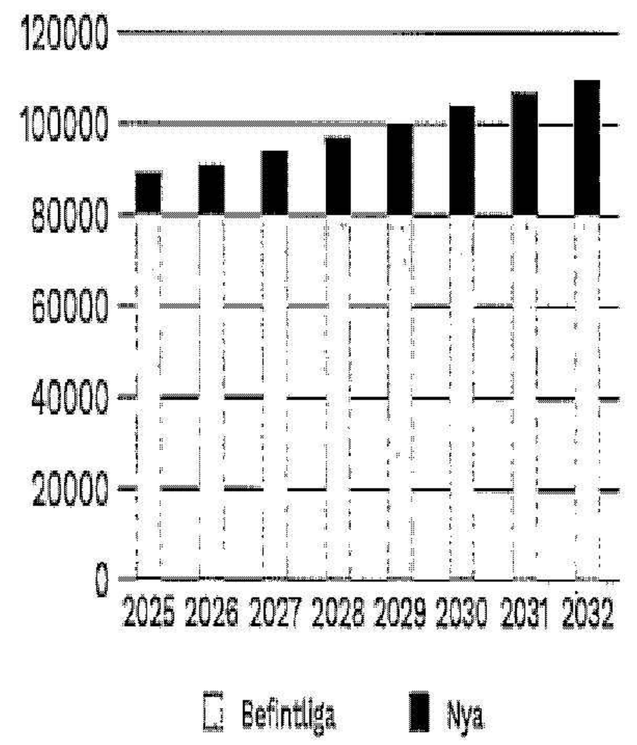
Källa: Polismyndighetens rapport Redovisning av regeringsuppdrag, underlag för ökad polistäthet, 2023-03-31

Behov av häktes- och anstaltsplatser, st



Källa: Kriminalvårdens kapacitetsrapport 2024-2033

Bedömning av behovet av nya platser på särskilda boenden för äldre, st



Källa: Vårdföretagarna 2023, Var ska vi bo på ålderns höst?

20250429036491

Uppdrag och strategi

Stenvalvet ska äga, aktivt förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Sverige.

Vi skapar värde genom att investera i fastigheter med offentlig service och privata kunder som bedriver skattefinansierad verksamhet inom rättsväsende, utbildning, vård och omsorg samt offentliga kontor. Svenskt pensions- och forskningskapital är som ägare till Stenvalvet med och utvecklar det svenska välfärdssamhället och får i gengäld en avkastning på investerat kapital.

Våra investeringar görs med tydliga ramar för en balanserad riskavvägning. En stabil och stark finansiell position är centralt i strategin.

En effektiv förvaltning med fokus på kassaflöde ur både intäkts- och kostnadsperspektiv är nyckeln till långsiktig lönsamhet. Att våra kunder är nöjda över tid är en annan central fråga. Vi ska leverera bra service i vardagen och genom dialog fånga upp ändrade behov och se till att lokalerna stödjer hyresgästernas verksamheter även i framtiden. Att hålla våra fastigheter i gott skick tekniskt, energi- och klimatmässigt samt digitalt borgar för en lägre risk för oförutsedda kostnader och framtida vakanser.

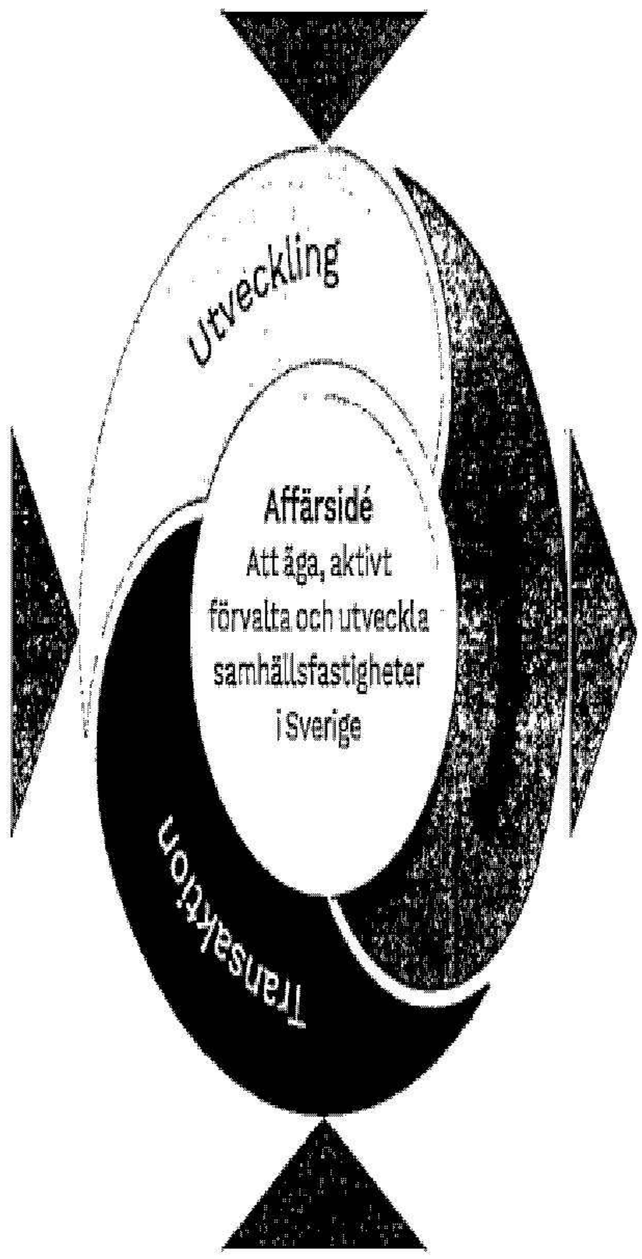
Medarbetarna på Stenvalvet är den viktigaste resursen i vår ambition att leva upp till beslutade strategier och mål. Vi har stort fokus på samarbete, ledarskap, affärsmässighet och kompetensutveckling. Vidare strävar vi efter att skapa en stark företagskultur och ett attraktivt arbetsgivarvarumärke, där medarbetarna känner stolthet och engagemang.

För styrning av verksamheten har vi vårt ledningssystem som beskriver vårt sätt att arbeta och där styrande dokument såsom t ex policyer, riktlinjer och processer ingår.

Vision
Vassaste värden för välfärden

Resurser

- Attraktiva fastigheter i starka lägen i regionstäder
- Finansiellt stabila kunder med skattefinansierad verksamhet
- Hög ekonomisk uthyrningsgrad
- Stabila och långsiktiga ägare
- Långa och nära relationer till kunder, leverantörer, banker och kreditinstitut
- Kompetenta, erfarna och engagerade medarbetare
- Lokal förvaltning med egna medarbetare
- Erfarenhet av samhällsfastigheter sedan 2010



Skapat värde

- Effektiva och attraktiva lokaler
- Hög servicenivå och kundnöjdhet
- Långsiktig stabil tillväxt i eget kapital
- Intern stolthet och högt medarbetarengagemang
- Maximera bidraget till våra kunder och samhällets hållbara utveckling

Intressenters förväntningar
Drivkrafter och trender i marknaden

Addo Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a457555c66c7

Mål och utfall



Vår strategi bygger på fyra områden med mål 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.

Lönsamhet och tillväxt	**Mål 2024**	**Utfall 2024**	**Mål 2025**	**Mål 2030**
Tillväxt i förvaltningsresultat över tid, %	10	0	10	10
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	94	95	95

Kunder och styrning	**Mål 2024**	**Utfall 2024**	**Mål 2025**	**Mål 2030**
Kundnöjdhet (NKI), %	70	73	74	75
Öka andelen prioriterade leverantörer som bekräftat att följa vår uppförandekod för leverantörer, %	40	65	70	100

Medarbetare och samhälle	**Mål 2024**	**Utfall 2024**	**Mål 2025**	**Mål 2030**
Intern stolthet (eNPS)	24	18	20	30
Antal samverkansinsatser, st	37	49	40	40

Miljö och klimat	**Mål 2024**	**Utfall 2024**	**Mål 2025**	**Mål 2030**
Energieffektivisera 37 % 2018-2030, kWh/kvm A_{temp}	115	116	112	93
Klimatneutrala i scope 1 och 2 till 2030, utsläppsminskning % jmfr 2019	24	41	42	50
Klimatneutrala i hela värdekedjan dvs scope 1, 2 och 3 till 2045, ton	-	9 542	Indikator beslutas under 2025	

202504290365 1

Ansvar genom värdekedjan

Våra fastigheter påverkar, och påverkas av, omgivningen både positivt och negativt. Vår vision, att vara den vassaste värden för välfärden, når vi genom ständiga förbättringar i vår värdekedja genom tydlig styrning och strategiska samarbeten kring framför allt kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Vi har ett stort ansvar och inflytande i hela värdekedjan förutom kring hur material tillverkas och återbrukas där vi har något mindre inflytande. Vårt mål är att skapa ekonomiska värden för våra ägares samhällsviktiga verksamheter och maximera bidraget till våra kunder och samhällets hållbara utveckling.

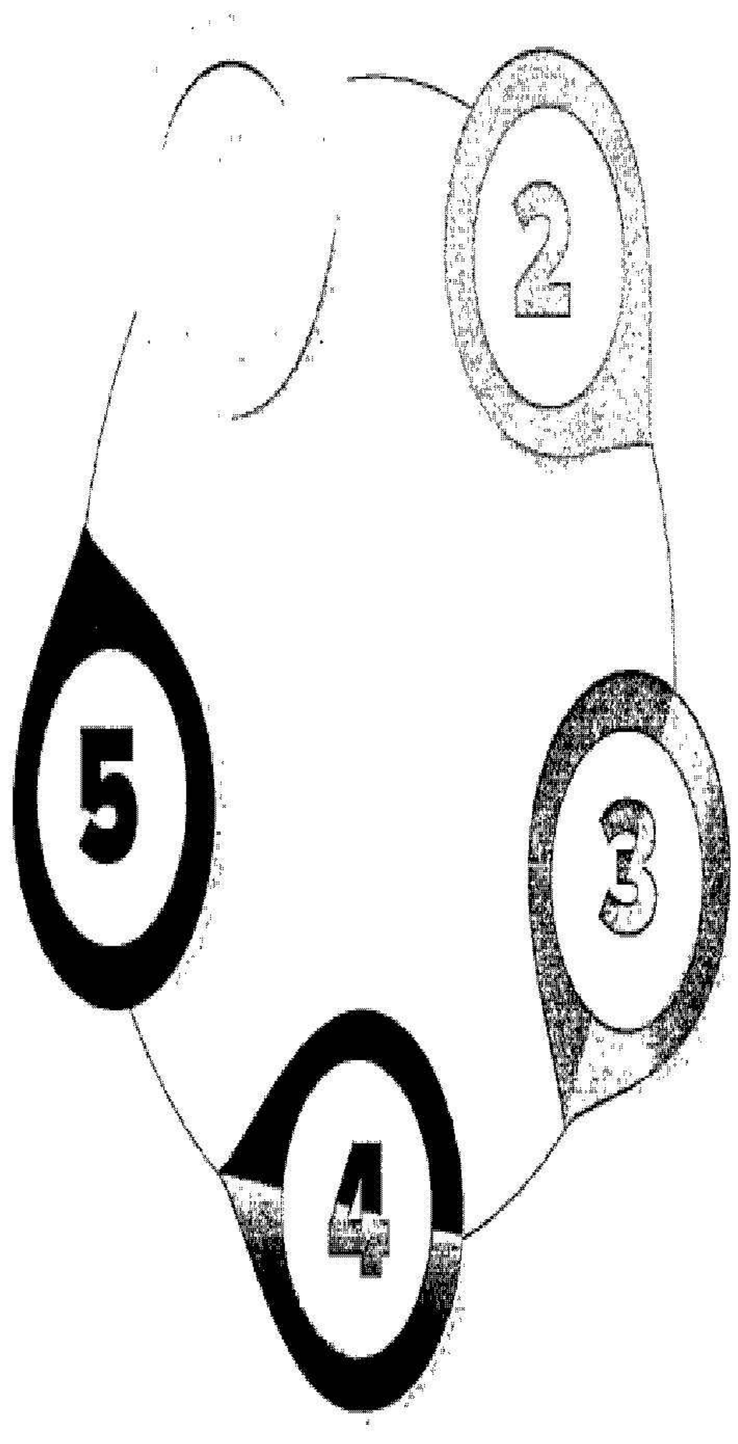
1. Idé och planering
- Stadsutveckling
- Trygga miljöer
- Due diligence
- Fysiska klimatrisker
- Energieffektivitet

2. Projektering
- Systemval bygg och teknik
- Materialval t ex återbruk
- Tillgänglighet
- Inomhusmiljö och grön utemiljö
- Transporter
- Funktionalitet och design
- Energi- och klimatprestanda

3. Inköp och byggnation
- Inköp
- Leverantörsstyrning bl a uppförandekod för leverantörer
- Kvalitet, miljö, arbetsmiljö på byggarbetsplats (KMA)
- Säkerhet/trygghet omgivning
- Byggnation
- Rivning och återbruk

4. Förvaltning
- Teknisk utveckling
- Planerat underhåll
- Energioptimering
- Klimatanpassning
- Gröna hyresavtal
- Inomhusmiljö och grön utemiljö

5. Avveckling
- Ombyggnad framför rivning
- Återbruk och återvinning
- Transporter
- Leverantörsstyrning



Addo Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

Verksamhet



20250429036S3

Fastighetsportfölj

Stenvalvets fastighetsbestånd utgörs av fastigheter som nyttjas för skattefinansierad verksamhet i starka lägen i regionstäder i Sverige.

Med samhällsfastigheter avses fastigheter som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassade för samhällsservice. Stenvalvet har en bred erfarenhet av att hantera de risker och möjligheter som är förknippade med den här typen av fastigheter. Vi strävar efter en balanserad riskspridning vad gäller geografi, hyresgäster och hyresintäkternas förfallostruktur i olika fastighetskategorier. Vi har en stark finansiell ställning och arbetar kontinuerligt med kvalitet och hållbarhetsfrågor i vårt fastighetsbestånd.

Fastighetsvärde

Vid utgången av 2024 bestod vår portfölj av 108 fastigheter i 36 kommuner till ett värde av 15,9 mdkr (15,9).

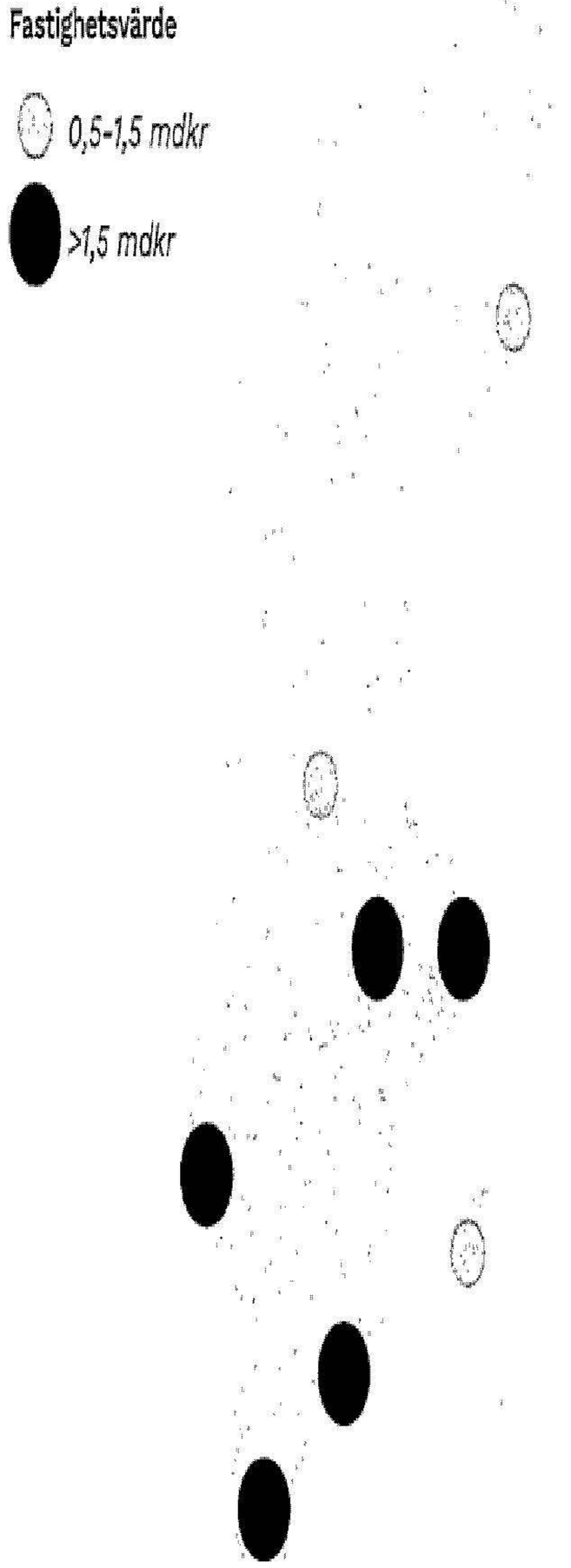
Årets totala värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till -269 mkr (-662), vilket motsvarar en värdeförändring om -1,7 % (-4,0). De orealiserade värdeförändringarna har under året drivits dels av marknadens förändrade avkastningskrav om -474 mkr och dels av driftnettoförändringar, som ändrade vakanser och marknadshyror om 205 mkr. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 593 tkvm (588).

Ökad direktavkastning

Fastighetsportföljens direktavkastning uppgick till 5,1 % (4,7) till följd av högre driftnetto och lägre fastighetsvärde i jämförelse med föregående år.

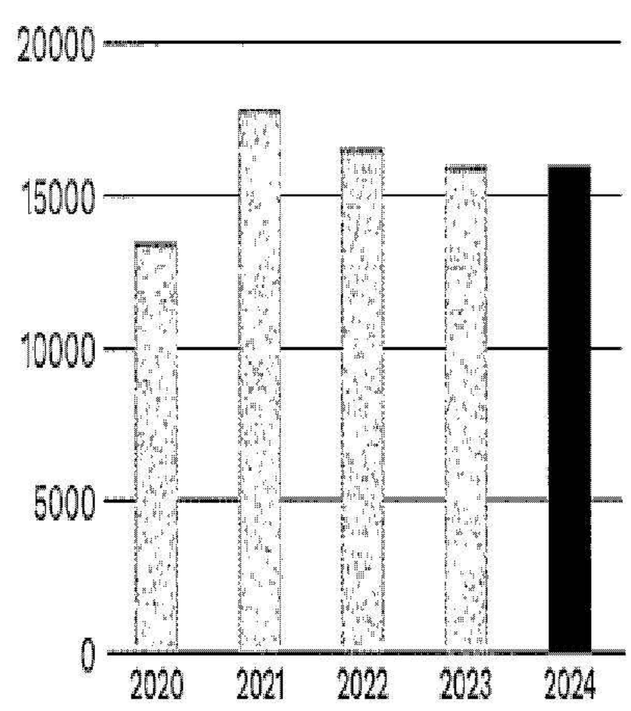
Transaktioner under året

Inga transaktioner har genomförts under året. Fokus har varit att fortsätta satsa på investeringar i det egna beståndet.

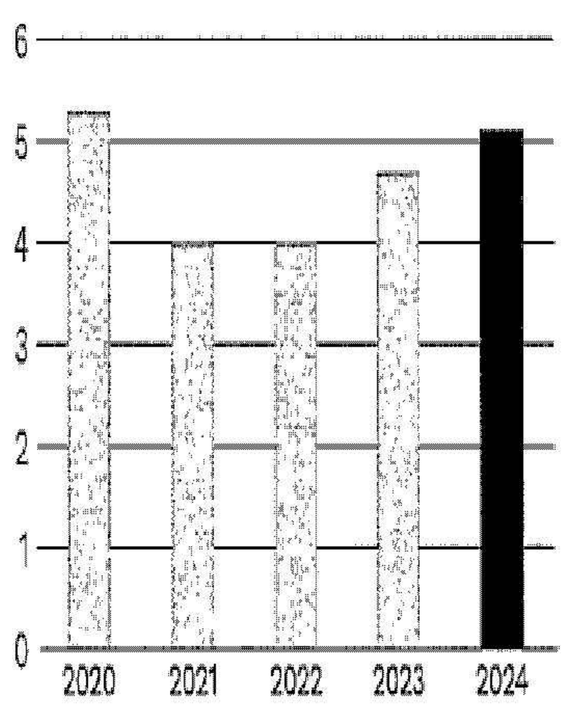


15,9 mdkr	5,1 %	94 %	73,4 %	5,7 år
fastighetsvärde	direktavkastning	ekonomisk uthyrningsgrad	överskottsgrad	snitt kontraktslängd samhällsfastigheter

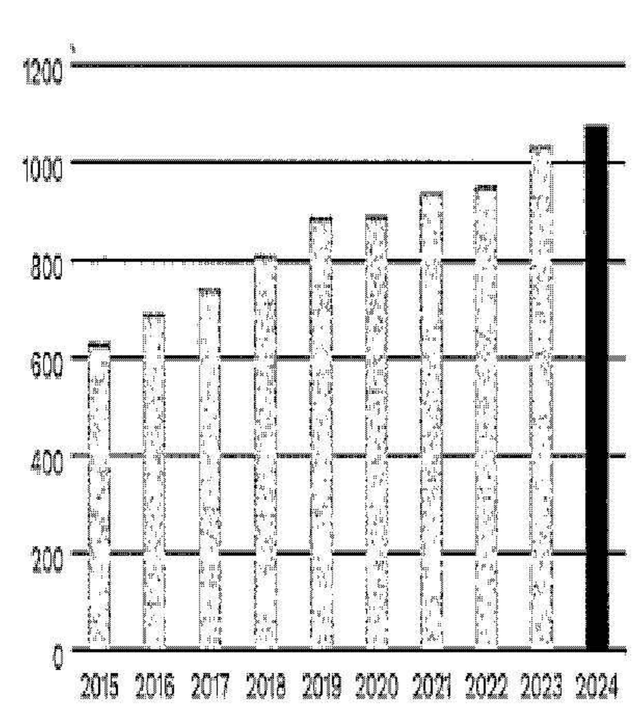
Fastighetsvärde, mkr



Direktavkastning, %



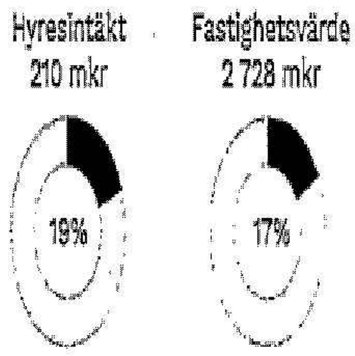
Intäkter, mkr



Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

Fastighetskategorier

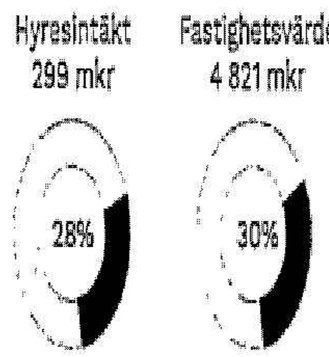
Rättsväsende



Uthyrningsbar yta: 113 tkvm
Uthyrningsgrad: 99 %
Genomsnittlig kontraktslängd: 3,6 år

Exempel på hyresgäster:
Domstolsverket
Kriminalvården
Polismyndigheten

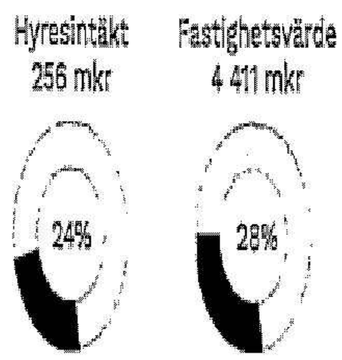
Utbildning



Uthyrningsbar yta: 149 tkvm
Uthyrningsgrad: 98 %
Genomsnittlig kontraktslängd: 7 år

Exempel på hyresgäster:
Örebro kommun
Stockholms stad
Internationella Engelska Skolan
Academedia

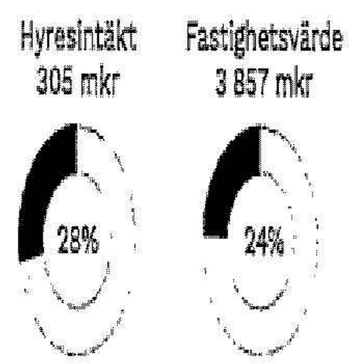
Vård och omsorg



Uthyrningsbar yta: 120 tkvm
Uthyrningsgrad: 93 %
Genomsnittlig kontraktslängd: 6,4 år

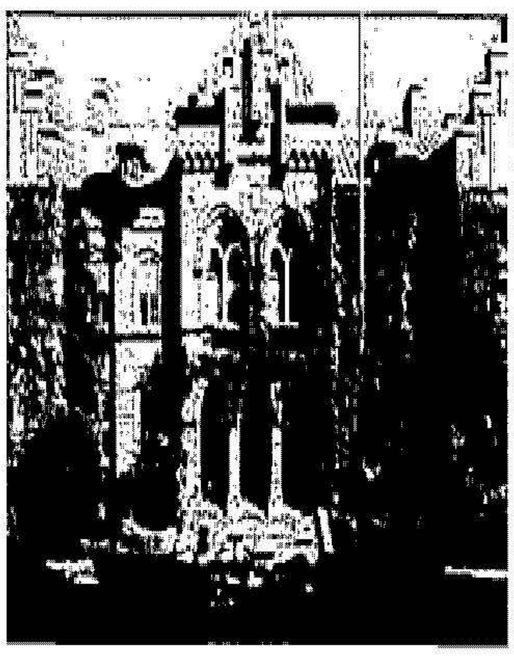
Exempel på hyresgäster:
Umeå kommun
Region Skåne
Attendo
Praktikertjänst

Offentliga kontor



Uthyrningsbar yta: 207 tkvm
Uthyrningsgrad: 90 %
Genomsnittlig kontraktslängd: 2,8 år

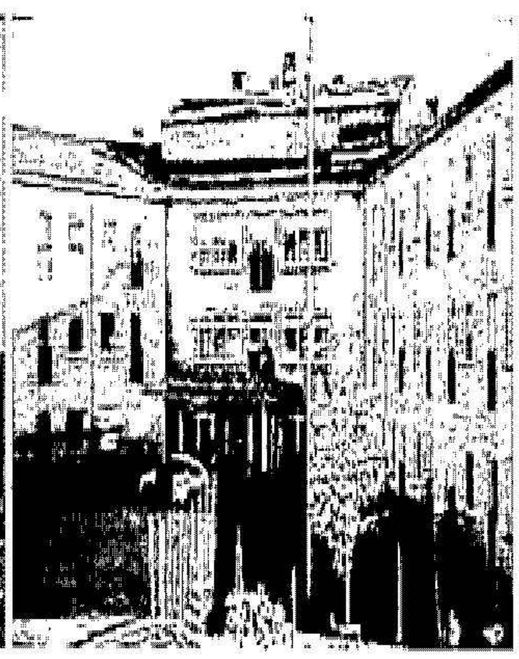
Exempel på hyresgäster:
Fortifikationsverket
Försäkringskassan
Länsstyrelsen
Skatteverket



Ystad 1, Ystad



Elektronen 3, Jönköping



Smedby 19:554, Österåker



Vägbrytaren 1, Eskilstuna

2025042903655

Hyresgäster

Vi har lång erfarenhet av samhällsfastigheter och kundnära arbete. Detta har över tid resulterat i en balanserad mix av hyresgäster som huvudsakligen bedriver skattefinansierad verksamhet inom de fyra fastighetskategorierna rättsväsende, utbildning, vård och omsorg samt offentliga kontor.

Våra hyresgäster utgörs primärt av kommuner, regioner, statliga verk och myndigheter samt privata aktörer som bedriver skattefinansierad verksamhet i lokaler som till stor del är specialanpassade för verksamheterna. Att vi har kapitalstarka hyresgäster resulterar i att vi har låga hyresförluster och ett förutsägbart kassaflöde över tid. Under året har 92 % av intäkterna kommit från denna typ av verksamhet. Resterande intäkter kommer från övriga privata verksamheter.

Många avtal ger spridning av risk

Stenvalvets tio största hyresgäster står sammanlagt för 50 % av hyresintäkterna. En styrka är att intäkterna är fördelade över många avtal på olika orter, alla med olika löptider. Detta gör varje enskilt avtal till en liten del sett till den totala intäkten och sannolikheten för större vakanser väldigt låg. Intäkterna är dessutom väl fördelade över Stenvalvets olika fastighetskategorier (se sidan 16).

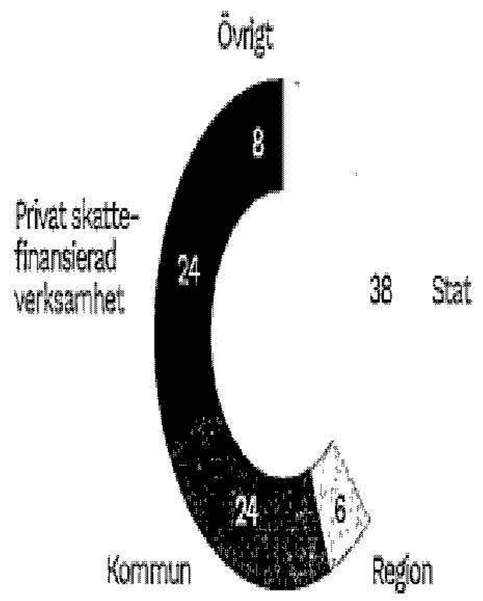
Samtidigt kan vi bygga på vårt framgångsrika kundarbete och utveckla starka och långsiktiga relationer med våra kunder. Över tid är vår höga uthyrningsgrad ett tecken på att våra kunder ser det som den bästa lösningen att stanna i Stenvalvets bestånd och i många fall utöka samarbetet. Vid periodens utgång uppgick hyresvärdet till 1 144 mkr och den kontrakterade årshyran uppgick till 1 074 mkr motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad på 94 %. Vid nytecknande av hyresavtal eftersträvas långa avtalstider för att minska omsättningen i portföljen över tid. Då specialanpassningar ofta görs i lokalerna är detta en trygghet för både Stenvalvet och hyresgästerna.

Kundarbete som leder till framgång

Årets kundundersökning visade att vårt kundarbete under året gett fint resultat och inneburit en stor ökning jämfört med föregående år. Vårt NKI blev 73 (64) jämfört med branschens benchmark på 64. Vårt sammanvägda serviceindex blev 86 % (82) jämfört med branschens benchmark på 76 %.

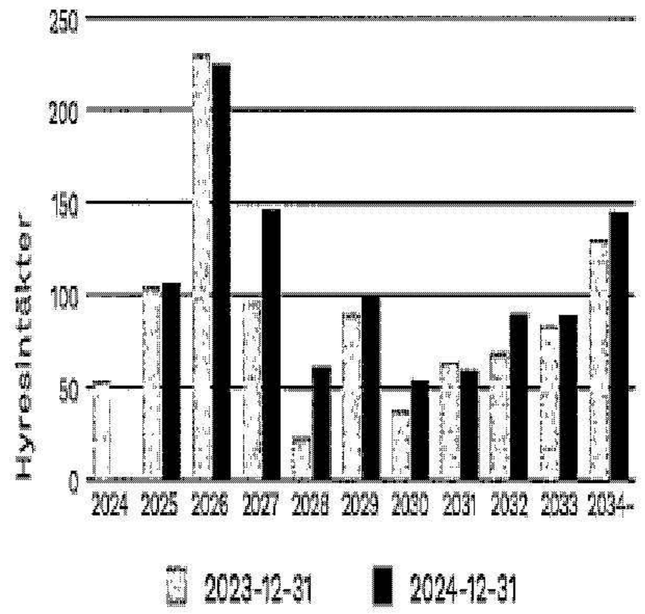
73	86 %
NKI	serviceindex

Hyresvärde per hyresgästkategori*, %



* Beräknat på kontraktsnivå

Hyresavtalens förfallostruktur, mkr



Stenvalvets tio största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresgästkategori	Årshyra mkr*	Hyresvärde %**	Avtal st ***
Polismyndigheten	Stat	128	11	18
Internationella Engelska Skolan i Sverige AB	Privat	75	7	12
Örebro kommun	Kommun	68	6	23
Sveriges Domstolar	Stat	54	5	10
Skatteverket	Stat	50	4	13
Attendo Sverige AB	Privat	48	4	6
Kriminalvården	Stat	45	4	22
Region Skåne	Region	40	4	19
Umeå kommun	Kommun	32	3	4
Försäkringskassan	Stat	28	2	6
Summa		**568**	**50**	**169**

* Kontrakterad årshyra, mkr inkl tillägg
** Andel av hyresvärde
*** Exkl garage- och parkeringsavtal

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

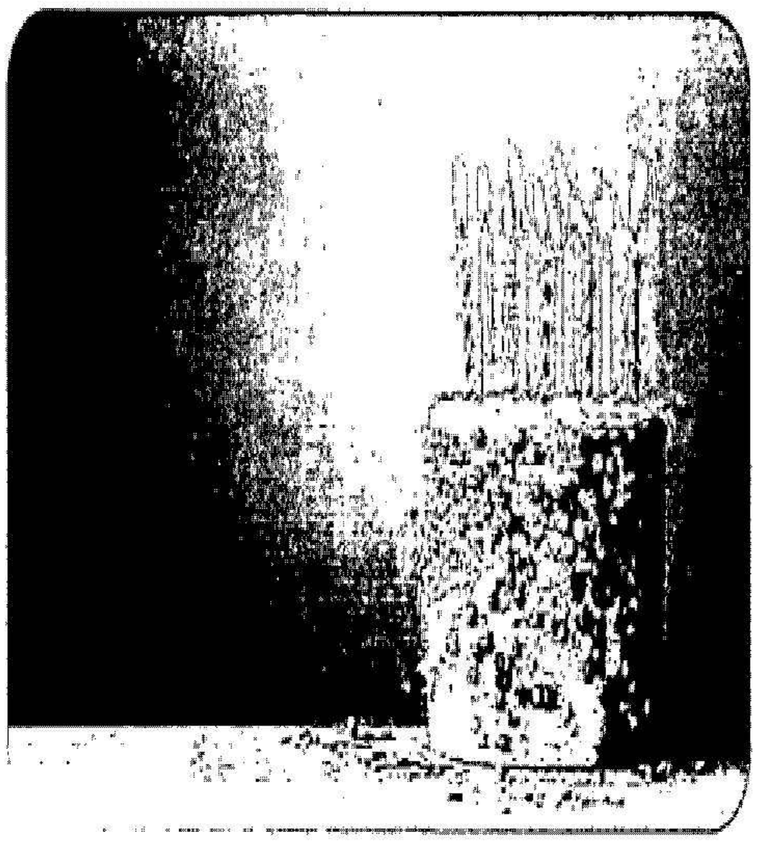


Stenvalvets Lilla Extra

Sedan många år delar Stenvalvet ut ett stipendium för att lyfta fram och stödja enskilda insatser som visar prov på särskilt engagemang. Stipendiet är vårt bidrag för att sätta guldkant på vardagen för de som använder våra lokaler, såväl boende som elever och personal inom vård, skola och omsorg. Intresset för stipendiet fortsätter att öka och juryn hade ett omfattande arbete med att gå igenom alla fina ansökningar.

2024 års vinnare:

- Hofs Parks förskola i Växjö
- Innovitaskolan i Visby
- Vintrosahemmet i Örebro
- Löwenhjelmska huset i Örebro



Kundkristallen

Hög kundnöjdhet resulterade i att Stenvalvet nominerades till Kundkristallen, ett branschpris från AktivBo som delas ut till Sveriges bästa hyresvärdar baserat på hyresgästernas omdömen.

20250429036S7

Förvaltning

Kärnan i vår verksamhet är förvaltning. Vi arbetar långsiktigt och har lång erfarenhet inom just samhällsfastigheter. Vårt sätt att organisera oss och möta hyresgästerna ger fina resultat.

Nära hyresgäster och hus

Vi är organiserade i sex marknadsområden (MO). De utgår från var våra hyresgäster finns så att vi kan nyttja vår kunskap om de lokala marknaderna. Våra marknadsområdesansvariga har som huvuduppgift att bygga långsiktiga kundrelationer och tidigt fånga ändrade lokalbehov. Där kan vi sedan använda vår djupa förståelse för hyresgästernas verksamheter och föreslå rätt lösningar.

Fem av marknadsområdena är geografiskt indelade. Det sjätte arbetar nationellt och är specialiserat på kunder inom rättsväsende. Våra lokalkontor är placerade i Eskilstuna, Kalmar, Malmö och Örebro. Vår lokala närvaro gör att vi kan möta våra kunder på deras och vår hemmaplan. Vi har också möjlighet att vara specialiserade både mot kommersiell och teknisk förvaltning. På så vis får både hyresgäster och hus rätt uppmärksamhet.

Kundnära kommersiell förvaltning

Våra hyresgäster väljer ofta att sitta kvar hos oss när hyreskontrakten löper ut och ger oss ofta utökat förtroende genom nya etableringar. Vi tar det som ett kvitto på att de är nöjda med vårt samarbete. Under året ledde detta till nya avtal med bl a Statens Servicecenter i Kalmar och Visby, Region Gotland, Jönköpings kommun, Skatteverket och Uppsala universitet.

Frågor om säkerhet och trygghet har ökat i betydelse i hela samhället och även hos många av våra hyresgäster. Våra medarbetare har kompetens inom säkerhetsområdet och vi håller oss ständigt uppdaterade om nya säkerhetskrav från våra kunder. Vi har under året genomfört närmare 50 olika samverkansinsatser, varav de flesta är olika trygghetsskapande och sociala aktiviteter i våra områden.

Effektiv och modern teknisk förvaltning

Våra tekniska förvaltare ansvarar för fastighetsdrift, skötsel, underhållsfrågor och energieffektivisering i våra hus. De arbetar nära våra lokala, kontrakterade driftentreprenörer, som är särskilt utvalda för att vara vår förlängda arm i husen.

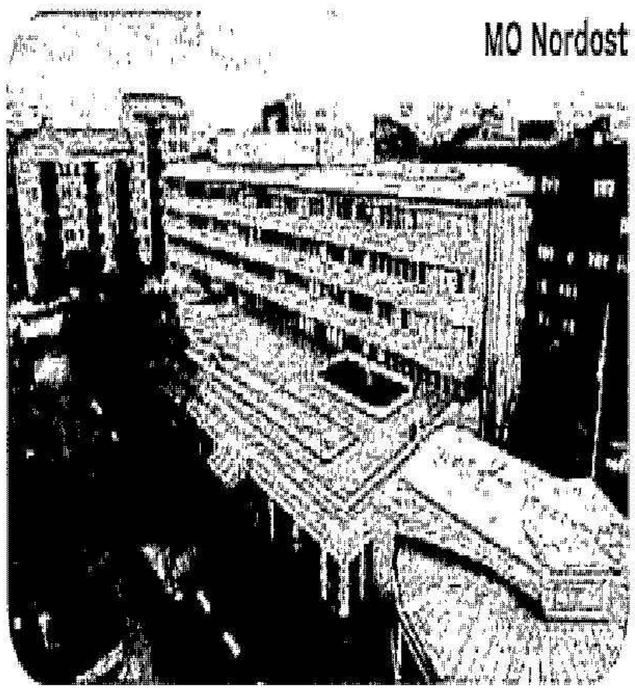
Vi arbetar proaktivt med tillsyn och skötsel av våra fastigheter. Hög tillgänglighet och effektiv ärendehantering säkerställer en stabil och säker fastighetsdrift. För de ärenden som kom in under 2024 påbörjades åtgärd inom ett dygn i 61 % (56) av fallen. För 80 % (76) av inkomna ärenden påbörjades åtgärd 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. I jämförelse med 2023 levererar vi en ökning av driftnettot med 10 % i jämförbart bestånd. Det ger en positiv effekt på överskottsgraden, som ökar från 70,4 till 73,4 %.

73,4 %
Överskottsgrad

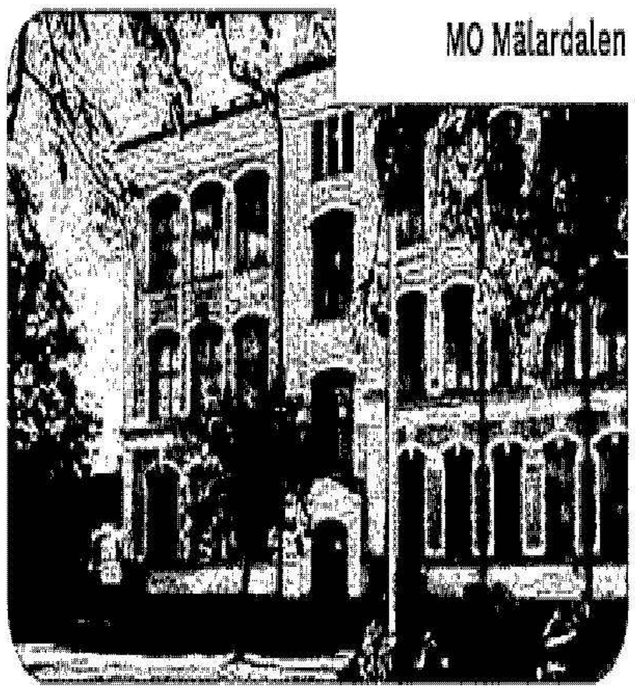
Det långsiktiga målet att minska energianvändningen är viktigt i Stenvalvets ambition att bli klimatneutrala till 2045 i scope 1, 2 och 3. Under året har vi lanserat en energihandbok som förbättrar vårt arbete med energieffektivisering och hjälper oss att möta kraven i bl a EUs kommande direktiv om energiprestanda i

MO Nordost



Orter: Stockholm, Uppsala, Umeå, Visby
Antal fastigheter: 23 st
Uthyrningsbar yta: 123 tkvm
Fastighetsvärde: 4 719 mkr

MO Mälardalen



Orter: Eskilstuna, Falun, Västerås
Antal fastigheter: 6 st
Uthyrningsbar yta: 73 tkvm
Fastighetsvärde: 1 510 mkr

MO Mitt



Orter: Örebro, Mariestad, Skövde, Lerum, Trollhättan, Vänersborg och Ulricehamn
Antal fastigheter: 15 st
Uthyrningsbar yta: 103 tkvm
Fastighetsvärde: 2 183 mkr

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

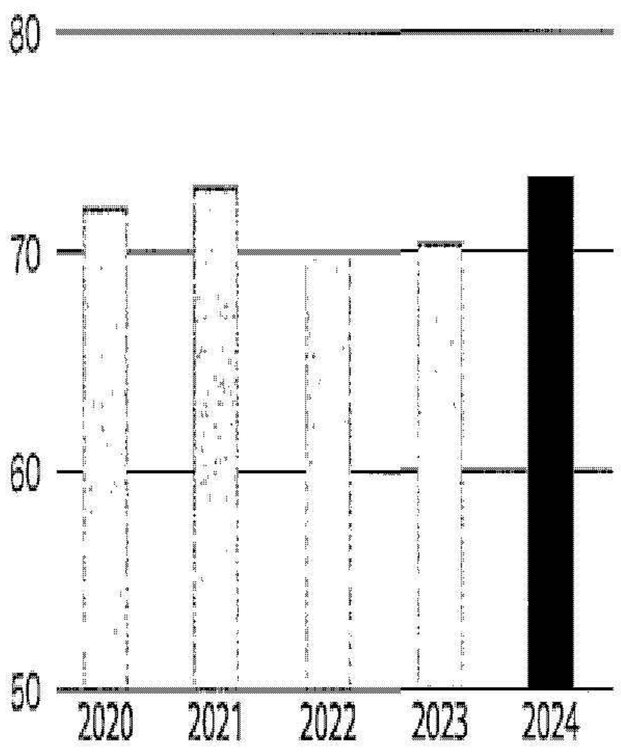
byggnader. Tillsammans med våra hyresgäster har vi under året skrivit 20 nya gröna hyresbilagor, vilket motsvarar en ökning med 32 %. Detta är ett sätt att tillsammans verka för minskad miljöpåverkan från våra fastigheter och våra hyresgästers verksamheter.

Årets arbete med energideklarationer resulterade i att fem byggnader i energiklass G kunde lyftas till energiklass E eller bättre. Ambitionen är att våra byggnader i energiklass G och F ska lyftas till en högre energiklass i god tid innan nya lagkrav träder i kraft. Jämfört med Fastighetsägarnas gränsvärden för energiprestanda enligt EUs taxonomi klassificeras 17 % av våra byggnaders energiprestanda i topp 15 % och 36 % i topp 30 % inom respektive byggnadskategori.

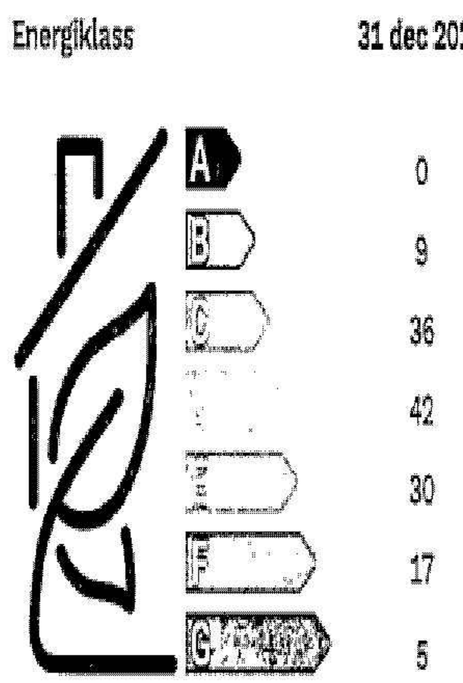
Spännande rapport under Almedalsveckan

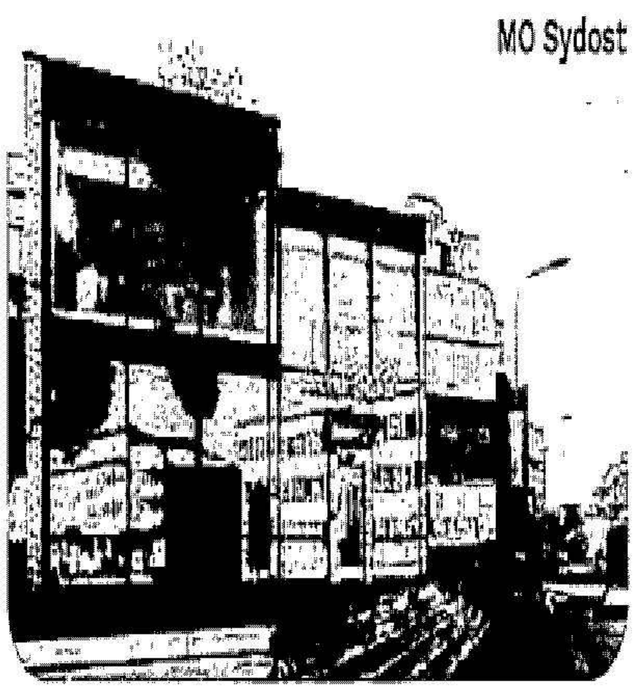
Stenvalvet var på plats under Almedalsveckan och gjorde avtryck på flera sätt. Vi presenterade bl a rapporten "Sitt kvar" där vi undersökt hur svenska kommuner, regioner och statliga myndigheter hanterar lokalförsörjning med särskilt fokus på hållbarhet och anpassning av befintliga byggnader. I rapporten har vi granskat över 50 lokalförsörjningsplaner för att identifiera hur dessa hanterar frågor som klimatpåverkan, energi- och kostnadseffektivitet och vi hade en givande debatt i ämnet.

Överskottsgrad, %



Byggnader energiklass A-G, antal





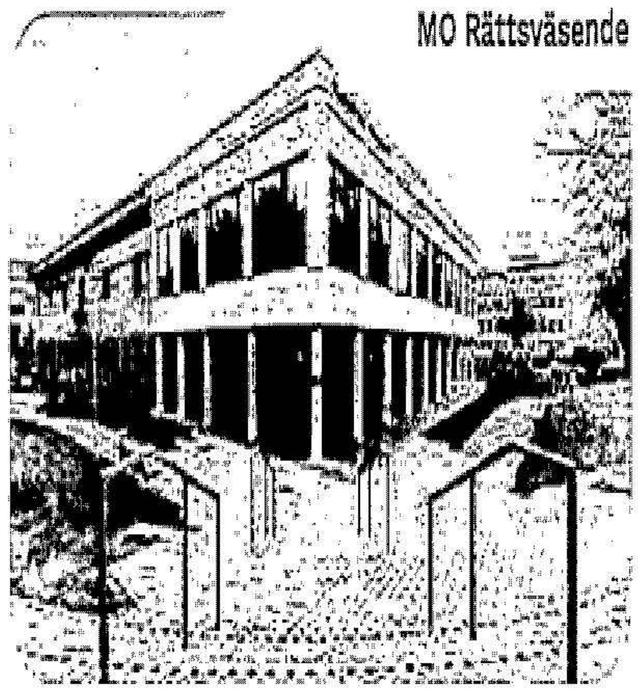
MO Sydost

Orter: Kalmar, Ronneby, Växjö, Jönköping
Antal fastigheter: 16 st
Uthyrningsbar yta: 115 tkvm
Fastighetsvärde: 3 368 mkr



MO Syd

Orter: Malmö, Ystad och Kristianstad m fl orter i Skåne
Antal fastigheter: 23 st
Uthyrningsbar yta: 69 tkvm
Fastighetsvärde: 1 546 mkr



MO Rättsväsende

Område: Arbetar nationellt med Polismyndigheten, Domstolsverket och Kriminalvården
Antal fastigheter: 17 st
Uthyrningsbar yta: 111 tkvm
Fastighetsvärde: 2 585 mkr

20250429036S9

Fastighetsutveckling

Stenvalvet fortsätter att arbeta aktivt med det befintliga fastighetsbeståndet. Eftersom vi utvecklar för att själva äga och förvalta, är vårt perspektiv och åtagande alltid långsiktigt. Genom allt löper en röd tråd av hållbarhet, både ekonomisk, social och miljömässig. Under 2024 har vi färdigställt flera stora ombyggnadsprojekt, men också gjort nya fina uthyrningar, speciellt inom offentliga kontor.

Rustade inför framtiden

Nya behov uppstår löpande och en tät kontakt och dialog med hyresgästerna är grunden för vårt värdeskapande som fastighetsbolag och för en effektiv drift och förvaltning. I takt med våra hyresgästers förändrade behov utvecklar vi nya ändamålsenliga lokallösningar som stödjer verksamheterna som bedrivs i våra fastigheter. Under 2024 utvecklade vi rutiner och förbättrade våra arbetssätt för att proaktivt fånga upp nya förutsättningar som våra hyresgäster möts av.

Sitta kvar är bästa alternativet

Genom att bygga om, bygga till, omdisponera och samutnyttja lokaler utnyttjar vi potentialen i vårt befintliga bestånd. Denna typ av återbruk av byggnader sparar både naturresurser och minskar klimatpåverkan samt bevarar kulturmiljöer och andra fastighetsvärden. Vi arbetar självklart med återbruk av byggmaterial och har stort fokus på energieffektiva lösningar som ger lägre klimatpåverkan. Vi miljöcertifierar utvalda förvaltningsbyggnader och all nybyggnation enligt minst Miljöbyggnad eller Miljöbyggnad iDrift nivå Silver eller motsvarande.

Våra byggnader är flexibla och ligger i attraktiva lägen, något som gör att många av våra hyresgäster väljer att sitta kvar i stället för att flytta. Vår erfarenhet är att det genom väl planerade om- och byggnationer i de allra flesta fall går att skapa moderna och effektiva lokaler som uppfyller hyresgästernas krav. Att sitta kvar är definitivt det mest hållbara alternativet. Vår erfarenhet är att det i de flesta fall dessutom är det bästa ekonomiska alternativet där hyresgästen får den mest attraktiva hyran.

Flexibilitet skapar möjligheter

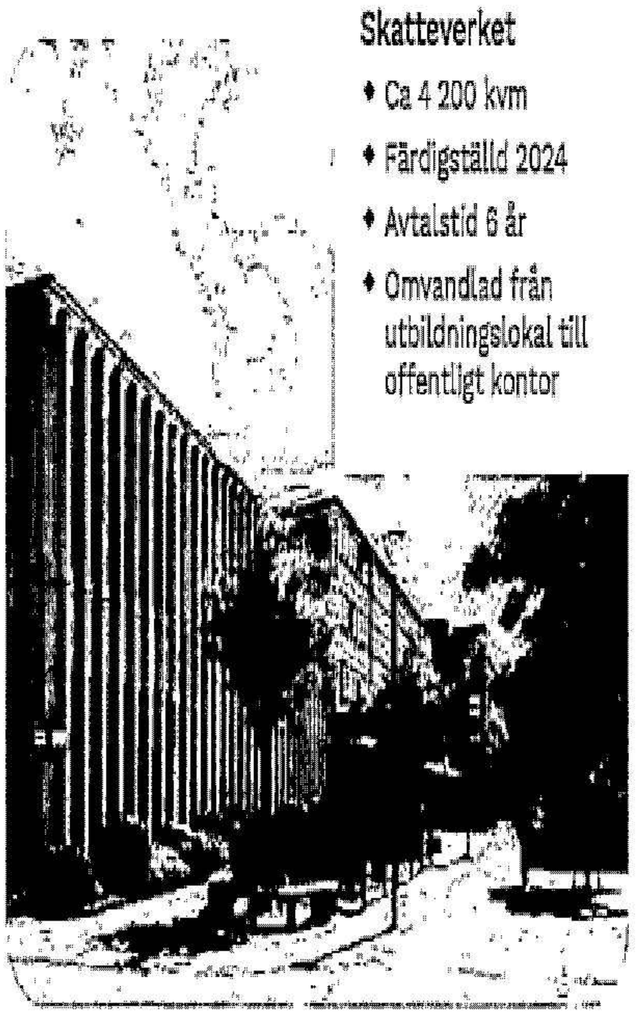
Stenvalvet har både kunskapen och erfarenheten av att konvertera befintliga lokaler från en typ av verksamhet till en annan. Två fina exempel på detta under 2024 är i Västerås där vi konverterade en byggnad från utbildningsverksamhet till kontor för Skatteverket och i Jönköping där vi konverterade en byggnad från rättsväsende till offentligt kontor för Socialförvaltningen i Jönköpings kommun.

Vi fortsätter att vässa vår kompetens för att möta våra kunders höga krav och skapa morgondagens lokaler för deras verksamheter med bästa läget i attraktiva regionstäder. Det tillsammans med vår långa erfarenhet av att konvertera lokaler och hitta alternativa användningsområden visar att det mesta är möjligt.

Exempel på pågående utvecklingsprojekt 2024

Skatteverket

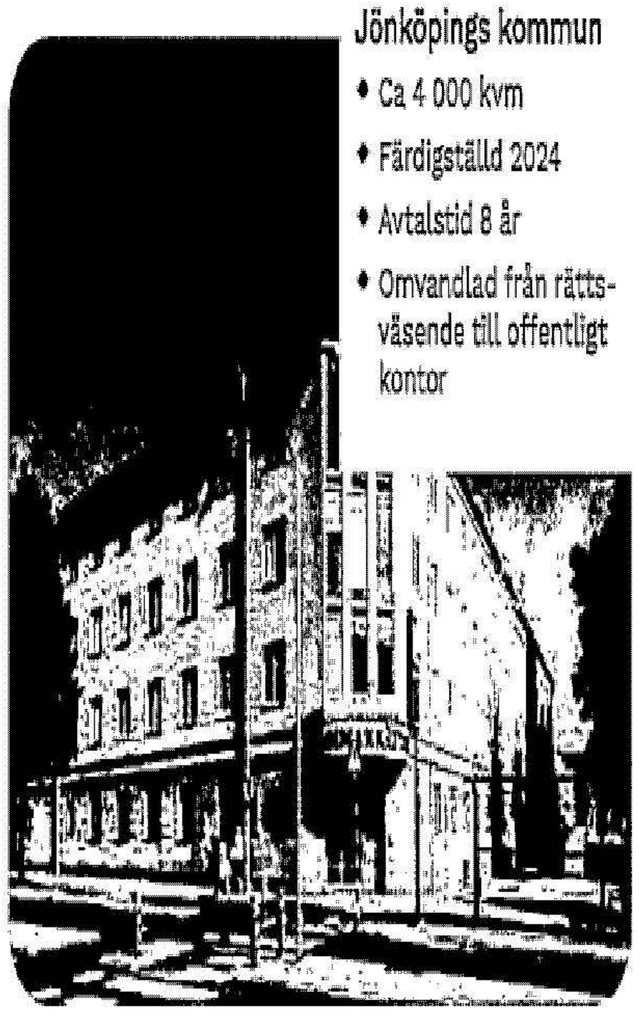
- Ca 4 200 kvm
- Färdigställd 2024
- Avtalstid 6 år
- Omvandlad från utbildningslokal till offentligt kontor



Livia 15, Västerås

Jönköpings kommun

- Ca 4 000 kvm
- Färdigställd 2024
- Avtalstid 8 år
- Omvandlad från rättsväsende till offentligt kontor



Apeln 37, Jönköping

Montessori

- Ca 1 000 kvm
- Färdigställs 2025
- Avtalstid 15 år
- Ändamålsenliga lokaler för hela verksamheten



Mullvaden 41, Visby

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

Stenvalvets urmoder om resan

Bolaget i sin nuvarande form grundades 2010, men vår historia sträcker sig ända tillbaka till när Byggnadsstyrelsen avvecklades 1993. Christina Rogestam var med och lade grunden till det som idag är Stenvalvet och de värderingar som än idag präglar bolaget.

Christina Rogestam, ordförande för Kyrkans Pensionskassa, hade sedan starten 1999 ansvaret för kyrkans anställdas pensioner. När andra placeringsmöjligheter, vid sidan av ränteförvaltning, började diskuteras riktades fokus mot fastighetsmarknaden. Tillsammans med Alecta och Arkitekternas Pensionskassa bildades Lönnbacken den 1 april 2010.

Från början var planen att verksamheten skulle bedrivas under ett begränsat antal år. Det förändrades snabbt och med äldreboenden och skolor i portföljen startades diskussioner om samarbete och sammanslagning med en annan aktör.

- Resultatet blev att vi 2014 köpte fonden Roxanne. I köpet ingick bolagsnamnet Stenvalvet som ansågs mer passande för ett stabilt bolag som Lönnbacken. Roxanneportföljen innehöll flera äldre byggnader från Byggnadsstyrelsen, både polishus och tingsrätter. Med det breddades fastighetsportföljen, men fortfarande inom kategorin samhällsfastigheter. De närmaste åren arbetade man mycket med omfattande renoveringar och samtidigt mejslades Stenvalvets själ och vision fram.

- Förutom att vi skulle förvärva, förvalta och utveckla fastigheter ville vi att vår mjuka ägarkonstellation skulle präglas av långsiktighet, lyhördhet och omsorgsfullhet, berättar Christina Rogestam. Och det tror jag var väldigt bra, framför allt när det gällde äldreomsorg och skola. Att Kyrkans Pensionskassa, med sina liknande värderingar, är ägare tror jag är en styrka för Stenvalvet.

Åren som följt sedan starten har inneburit flera lärdomar, fortsätter Christina Rogestam.
- Vi lärde oss snabbt vikten av att hålla koll på våra finanser, det gäller framför allt för Stenvalvet som är ett så pass stort bolag. Det handlar om att agera tidigt, se hur vinden blåser och justera lån, obligationer och annat. Dessutom måste man odla goda relationer till sina hyresgäster och vara lyhörd för deras behov. Och givetvis lyssna på alla medarbetare, det är de som gör jobbet.

De tre lärdomarna har genom åren omvandlats till tre av Stenvalvets styrkor; stabilt kassaflöde från skattefinansierad verksamhet, goda relationer med hyresgäster och kunniga medarbetare. Men det som skiljer Stenvalvet från andra aktörer på marknaden är en fjärde styrka, menar Christina Rogestam.
- Långsiktigheten, det är verkligen något som har blivit ett kännetecken för Stenvalvet.

Affärsidén är i stort sett densamma som från starten 2010 och utgör grunden i hela verksamheten – att äga, aktivt förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Sverige. Visionen – att vara den vassaste värden för välfärden – ligger väl i linje med historiken menar Christina Rogestam, som har fått den smickrande titeln Stenvalvets urmoder.



20250429036661

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 8 313 mkr (9 182). Räntebärande nettoskuld vid årets utgång uppgick till 7 829 mkr (7 968), vilket motsvarar en belåningsgrad om 49,1 % (50,0). I jämförelse med föregående årsskifte har den externa lånevolymen minskat med 869 mkr. Under årets första kvartal återbetalades ett obligationslån om 750 mkr, och under tredje kvartalet emitterades en ny obligation om 500 mkr i syfte att refinansiera ett obligationsförfall i fjärde kvartalet om 640 mkr. Återbetalningar har under året minskat Stenvalvets likvida medel, som vid årets utgång uppgick till 484 mkr (1 214). Koncernen har säkerställda outnyttjade back-up faciliteter om 1 450 mkr (1 450). De revolverande kreditfaciliteterna har en löptid längre än 12 månader. Tillgänglig likviditet inkl kreditfaciliteter överstiger därmed samtliga låne- och obligationsförfall för kommande 12 månader.

Finansieringskällor, mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
Säkerställd skuld till kreditinstitut	5 265	5 294
Företagscertifikat	150	100
Obligationer	2 898	3 788
Summa	8 313	9 182
Varav obligationsförfall 0-1 år	570	1 390

Räntebindning och räntederivat

För att anpassa bolagets ränterisk används ränteswappar. Vid årets utgång har Stenvalvet ränteswappar om 5 366 mkr (8 116). Under året har totalt sju ränteswappar förfallit till ett nominellt värde om 3 750 mkr, varav en har förfallit under årets fjärde kvartal till ett nominellt värde om 500 mkr. Samtidigt har två ny ränteswappar ingåtts under året om 1 000 mkr. Inga nya ränteswapavtal har ingåtts under sista kvartalet. Alla ränteswappar avser byte av rörlig ränta till fast ränta. Vid årets utgång uppgick ränteswapparnas marknadsvärde till 248 mkr (396) inkl upplupen ränteintäkt. Ränteswapparnas räntekuponger redovisas som räntekostnader och förändringar i verkligt värde redovisas som värdeförändringar.

Den externa lånevolymen löper vid utgången av året till en genomsnittlig ränta om 3,4 % (2,4) inkl effekter av räntederivat. En ökad genomsnittlig ränta förklaras av att ränteswappar har förfallit och högre kreditmarginaler på nyupplåning.

Återstående räntebindning inräknat effekt av ränteswappavtal är i genomsnitt 2,4 år (2,3) och återstående kapitalbindning uppgår till 2,4 år (2,8). Andel säkerställd skuld i förhållande till fastighetsvärdet uppgår till 33,1 % (33,2). Vid årets utgång var 64,5 % (92,1) av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och obligationer med fast ränta.

Finansiella riskbegränsningar

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

Riskbegränsningar:

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

Finansiella mål:

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

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

Räntebärande externa skulder i balansräkningen, mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
Koncernen		
Långfristiga räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	4 805	5 268
Obligationslån	2 328	2 398
Summa	7 133	7 666
Kortfristiga räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	460	26
Obligationslån	570	1 390
Företagscertifikat	150	100
Summa	1 180	1 516
Totalsumma	8 313	9 182
Moderbolaget		
Långfristiga räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	3 033	3 487
Obligationslån	2 328	2 398
Summa	5 361	5 885
Kortfristiga räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	455	21
Obligationslån	570	1 390
Företagscertifikat	150	100
Summa	1 175	1 511
Totalsumma	6 536	7 396

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a457555c66c7

Stenvalvets rating

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

Långsiktig rating

BBB

Framtidsutsikter

Stabila

Kortsiktig rating

N3

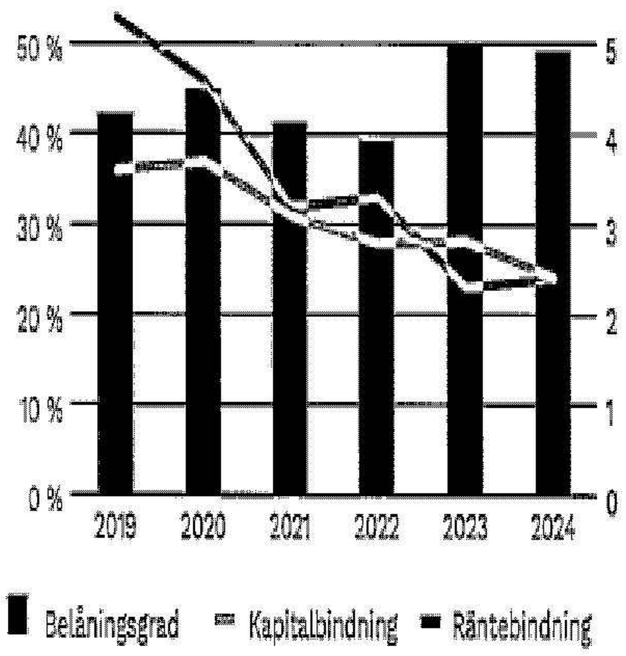
Hållbarhetsrelaterad finansering

Stenvalvets långsiktiga ambition är att ha 100 % hållbarhetsrelaterad finansiering. Av Stenvalvets totala lånevolym uppgick hållbarhetsrelaterad finansering till 17 % (12) vid utgången av året. Det omfattar obligationer kopplade till ett grönt finansieringsramverk som har tilldelats det övergripande betyget Medium Green av CICERO Shades of Green samt lån som klassificerats som grönt enligt respektive långivares kriterier. Vid utgången av året uppgick grön finansiering till 1 408 mkr (1 056) varav 768 mkr (768) avsåg gröna obligationer och 640 mkr (288) avsåg gröna lån.

49 %
belåningsgrad

2,9 ggr
räntetäckningsgrad

Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och år



Räntederivat, 31 dec 2024

	Rörlig ränta, %	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2025	2,6	0,0	500	3
2026	2,6	0,4	1 416	44
2027	2,7	0,1	500	31
2028	2,7	0,2	500	41
2029	2,7	1,9	1 500	42
2030	0,0	0,0	0	0
2031	3,0	1,0	450	46
2032	2,5	1,4	500	42
2033	0,0	0,0	0	0
Totalt			**5 366**	**248**

Kreditförfallostruktur, 31 december 2024*

Period, år	Certifikat, mkr	Banklån, mkr	Obligationer, mkr	Totalt, mkr	Andel, %
< 1	150	434	570	1 154	13,9
1-2	0	1 968	1 058	3 026	36,4
2-3	0	1 010	220	1 230	14,8
3-4	0	1 854	550	2 404	28,9
4-5	0	0	500	500	6,0
5-6	0	0	0	0	0
> 6	0	0	0	0	0
Summa	**150**	**5 265**	**2 898**	**8 313**	**100,0**

* Exkl kreditfacilitet

Ränteförfallostruktur, 31 december 2024**

Period, år	Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1	3 447	6,8	41,5
1-2	1 416	0,4	17,0
2-3	500	0,1	6,0
3-4	500	0,2	6,0
4-5	1 500	1,9	18,0
5-6	0	0,0	0,0
> 6	950	1,2	11,5
Summa	**8 313**	**3,4**	**100,0**

** Exkl amorteringar, kreditfacilitet och derivat

Hållbarhet

Bidrag till hållbar utveckling

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

Vårt viktigaste bidrag till hållbar utveckling är att långsiktigt förvalta och utveckla fastigheter som bidrar till ägarnas och hyresgästernas samhällsviktiga verksamheter. För att nå våra hållbarhetsmål fokuserar vi på styrning och resultat, bl a inom våra strategiområden medarbetare och samhälle samt miljö och klimat.

Hållbarhetsarbetet utgår från de förväntningar våra viktigaste intressenter har. Dialoger inför och under året ger underlag för att utöka både hållbarhetsorganisationen och ambitionsnivån. Vår strategi att förbättra vår påverkan på omgivningen och hantera prioriterade risker och möjligheter har förstärkts under året.

Ansvar för hållbarhetsarbetet

Hållbarhetsfrågorna är integrerade i Stenvalvets strategi och bolagsstyrning. Tydligt ansvarstagande är en förutsättning för att vara en attraktiv part på marknaden och för att behålla och utveckla medarbetare.

Styrelse och ledning

Det yttersta ansvaret tas av styrelsen genom att under verksamhetsåret fastställa bolagshandlingar, riskanalys, 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 har den kompetens som krävs för att styra Stenvalvets bidrag till hållbar utveckling och kompetensutvecklas kontinuerligt inom hållbarhetsfrågor. Under året har fortbildning bl a omfattat EUs direktiv för hållbarhetsredovisning (CSRD) och EUs direktiv för energiprestanda i byggnader.

Styrelsens VD-instruktion ger VD det operativa ansvaret för Stenvalvets bidrag till hållbar utveckling och beslut kring nya riktlinjer och arbetssätt beslutas av VD efter samråd med ledningsgruppen. VD informerar styrelsen om verksamhetens utveckling, vilket inkluderar de väsentliga hållbarhetsfrågorna, och varje kvartal sker uppföljning av affärsplanen.

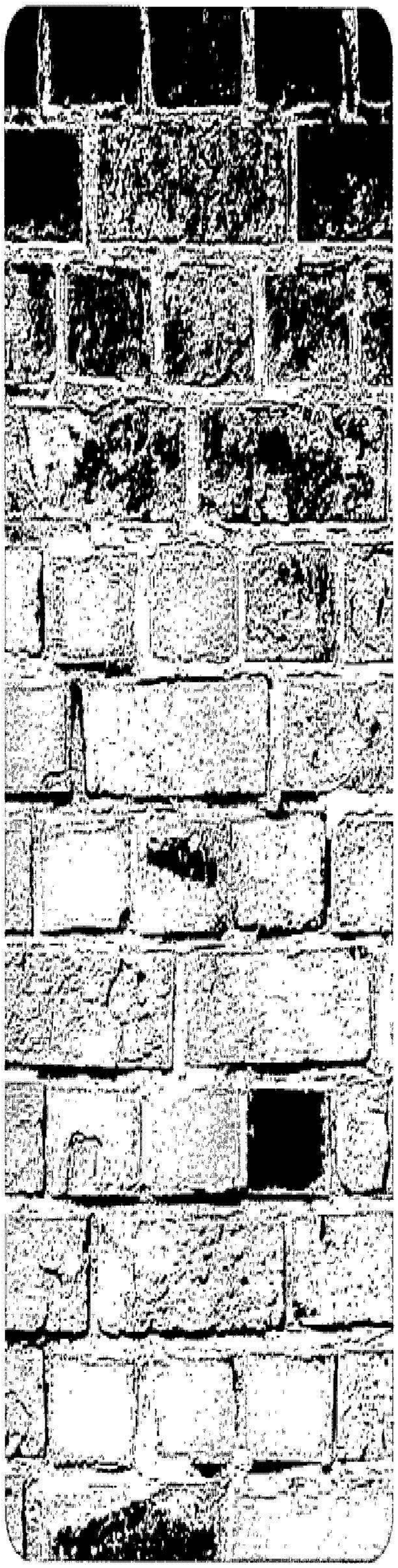
Ledningsgruppens kvartalsvisa strategidagar utgår från styrelsens årliga strategidag då risker, mål och strategiska prioriteringar är i fokus. Riskanalysen färdigställs i början av året och följs upp med styrelsen under året. Den utgår bl a från försiktighetsprincipen och intressenternas förväntningar samt gällande och kommande regelverk som kan påverka vår verksamhet och marknad. Förvaltningschefen koordinerar hållbarhetsfrågor i ledningsgruppen som löpande följer upp hållbarhetsarbetet, ledningssystemets effektivitet och intern kontroll.

Koordinerat hållbarhetsarbete

Det dagliga hållbarhetsarbetet koordineras av hållbarhetschefen efter samråd med hållbarhetsrådet som består av VD, CFO, förvaltningschef, investeringschef, teknisk chef, HR-chef, hållbarhetsutvecklare och hållbarhetschef. Respektive chef i organisationen implementerar hållbarhetsarbetet enligt arbetssätt beskrivna i ledningssystemet. Hållbarhetsfrågor som rör finansiering hanteras i vår Sustainable Development Finance Committee som består av VD, CFO, förvaltningschef och hållbarhetschef.

Incitament för hållbarhet

Stenvalvet har ett incitamentsprogram som bl a omfattar affärsplanemål inkl hållbarhetsrelaterade mål och beslutas av styrelsen. Mål som mäts genom medarbetarenkäter ingår inte. 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.



20250429036665

Om hållbarhetsredovisningen

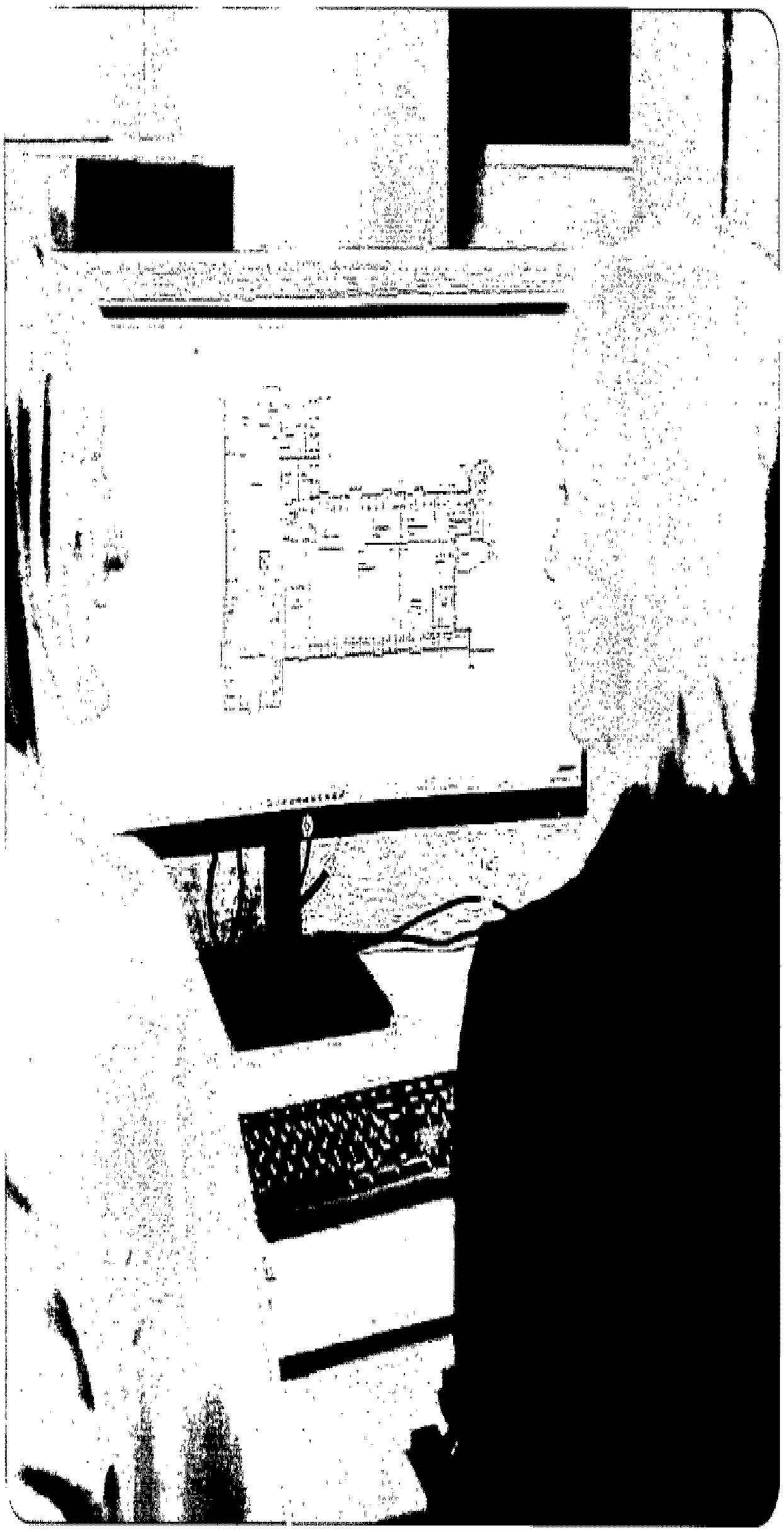
Stenvalvets hållbarhetsredovisning 2024 har upprättats i enlighet med GRI standarder 2021 och omfattar sidorna 2, 6-7, 9-21, 23-43, 45-46, 49-60, 63-65, 67, 79, 82-85, 101-103 i detta dokument. För information om upplysningar kopplade till den lagstadgade och avskilda hållbarhetsrapporten enligt den äldre lydelsen som gällde före 1 juli 2024 i Årsredovisningslagen (ÅRL) 6 kap 11 §, se ÅRL-index på sidan 44.

Stenvalvets hållbarhetsredovisning för 2024 publicerades den 20 mars 2025. 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 2024 (1 januari till 31 december 2024) och är den femte årliga hållbarhetsredovisningen som Stenvalvet lämnar. Redovisade siffror är avrundade till närmaste heltal vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar. Redovisningen är översiktligt granskad av KPMG AB och deras uttalande finns på sidan 47.

Årets redovisning utökas med information kring klimatanpassningsåtgärder och klimatpåverkan från underhållsarbetet. I förra årets rapport angavs att miljöbedömning av byggmaterial skett sedan 2019, vilket rättats till 2021. I övrigt har inga förändringar skett i historisk hållbarhetsinformation. Eventuella ändringar i beräkningsmetoder förklaras vid berörd prestandasiffra. Inga betydande förändringar avseende vår organisation eller värdekedja har skett under året.

Kontaktpersoner:

Maria Lidström	Staffan Söderberg
VD och koncernchef	Hållbarhetschef



Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

Styrande dokument

Styrningen av hållbarhetsarbetet utgår framför allt från hållbarhetspolicyn, uppförandekoden och uppförandekoden för leverantörer. Tillsammans med andra styrande dokument i vårt ledningssystem skapas arbetssätt som följs av alla medarbetare, konsulter och berörda intressenter i det dagliga arbetet

Bolagshandlingar

- Arbetsordning för styrelsen
- Attest- och fullmaktsförteckning
- Bolagsordning*
- Instruktion för ekonomisk rapportering
- Instruktion för valberedning
- VD-instruktion

Policyer

- Affärspolicy
- Finanspolicy
- Hållbarhetspolicy*
- Informationssäkerhetspolicy
- Informations- och insiderpolicy
- Integritetspolicy
- Internkontrollpolicy
- IT-policy
- Kommunikationspolicy
- Medarbetarpolicy
- Närståendepolicy
- Policy för styrande dokument
- Riskhanteringspolicy
- Uppförandekod
- Uppförandekod för leverantörer*
- Visselblåsarpolicy
- Värderingspolicy

Riktlinjer

- Riktlinje för bilförmån
- Riktlinje för det systematiska arbetsmiljöarbetet
- Riktlinje för IT
- Riktlinje för krishantering
- Riktlinje för kvalitet
- Riktlinje för lön och incitament
- Riktlinje mot alkohol och droger
- Riktlinje mot kränkande särbehandling och trakasserier

Stenvalvets styrande dokument baseras framför allt på gällande lagar och utvalda externa initiativ.

- Svenska Aktiebolagslagen
- Årsredovisningslagen
- Miljöbalken
- Boverkets byggregler
- Arbetsmiljölagen
- EUs taxonomiförordning
- GRI-standarder (åtagande)
- Övriga tillämpliga lagar och regler
- FNs vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter
- GRI Standarder 2021
- FNs globala mål för hållbar utveckling
- Parisavtalet
- UN Global Compact
- Sveriges färdplan för ett fossilfritt Sverige

Deltagande i organisationer och nätverk

Utvalda nätverk och medlemskap ger oss möjlighet att förstå både lokala och globala utmaningar för ett mer hållbart samhälle.

- Almega, arbetsgivarorganisation inom tjänstesektorn
- Belok, Energimyndighetens nätverk för energieffektiva lokaler
- Fastighetsnätverk Sörmland, ett nätverk för kompetensspridning och erfarenhetsutbyte inom hållbar fastighetsförvaltning
- Fastighetsnätverket Örebro län, ett nätverk för energi- och miljöfrågor i fastighetsbranschen
- Forum Bygga Skola, en nätverksarena för förvaltning och utveckling av skolor
- Klimatpakten, ett klimatnätverk för Stockholms stad, företag och organisationer
- LFM30 (Lokal färdplan Malmö), ett nätverk för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor
- Svenskt Näringsliv, en organisation för det svenska näringslivet
- Sweden Green Building Council

Systemstöd (exempel)

- Aaro
- AFF
- AktivBo Analytics
- Brilliant Future
- Byggnet
- Cision
- DeDu
- Inyett
- Mestro
- Miljöbyggnad
- Murphy Solution
- Nordkap
- Notisum
- Plant Remodel
- Presto Prevision
- Rillion
- RiskMap
- SundaHus och Byggvarubedömningen
- Visma
- Vitec
- Webport
- WhistleB
- Wolters Kluwer
- ZeroMission

* Tillgänglig på www.stenvalvet.se

20250429036667

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Värdefull information från de viktigaste intressenterna vi påverkar eller påverkas av utgör grunden för vårt hållbarhetsarbete. Även omvärldsbevakning och vår egen analys av påverkan hjälper oss fokusera på det mest väsentliga bidraget till hållbar utveckling.

Inför och under verksamhetsåret uppdateras intressentanalysen för att säkerställa att vi informerar och blir informerade tillräckligt för att hållbarhetsarbetet ska vara effektivt. Under året har bl a ny information kring EUs kommande direktiv om energiprestanda i byggnader och information från finansiärer bidragit till vår väsentlighetsanalys och strategi. Nöjda kunder har inte längre bedömts vara en väsentlig hållbarhetsfråga mot bakgrund av hur det mäts och påverkar eller potentiellt kan påverka omgivningen. Trygga och säkra fastigheter har bedömts vara en del av den mer väsentliga hållbarhetsfrågan ansvarsfullt företagande.

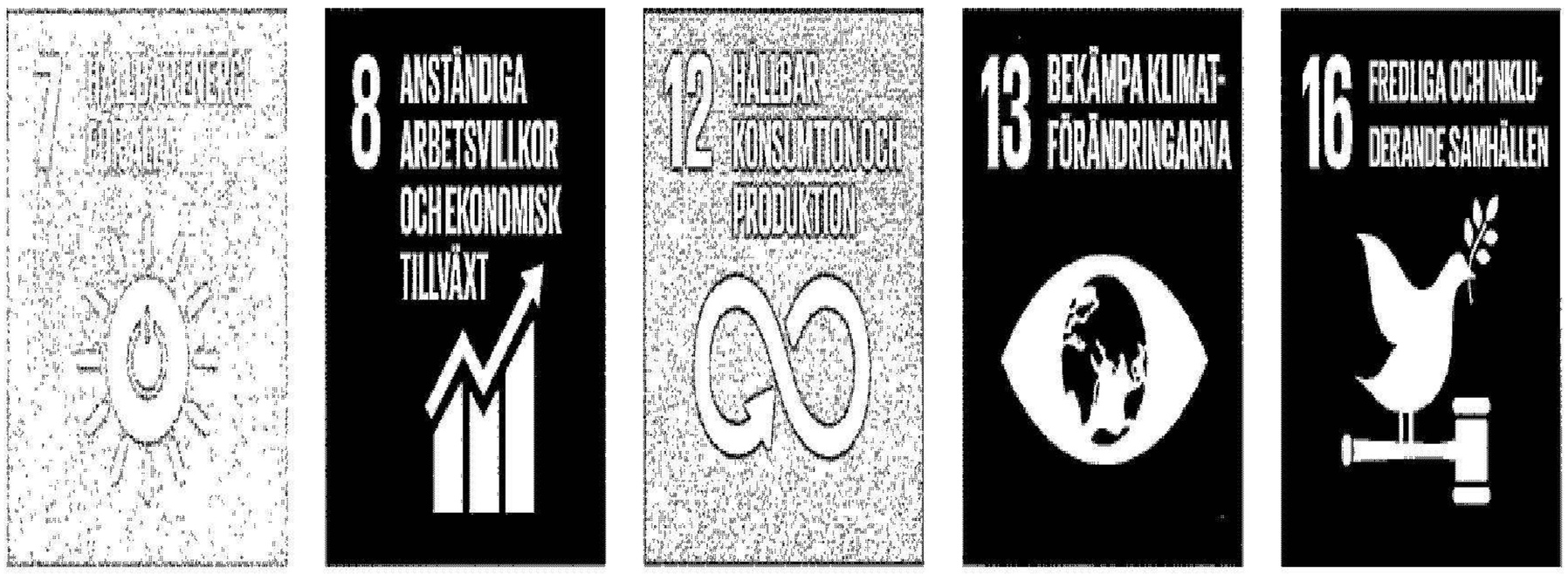
Hållbarhetsarbetet ska vara relevant i relation till FNs Agenda 2030 med de 17 globala målen för hållbar utveckling, EUs mål samt de krav och mål som gäller på vår marknad i Sverige. De fem av FNs 169 delmål vi bidrar mest till ingår i underlaget i arbetet:

- 7.3 Energieffektivitet
- 8.8 Skydda arbetstagares rättigheter, trygghet och arbetsmiljö
- 12.6 Transparens genom hållbarhetsredovisning
- 13.1 Motverka klimatförändring och samtidigt klimatanpassa
- 16.6 Motverka korruption

Vår verksamhet kan orsaka, bidra eller kopplas till både negativ och positiv påverkan. Vårt bidrag till hållbar utveckling fokuserar på de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna där vi har en faktisk eller potentiell påverkan på människor eller miljö. Analysen av vår påverkansväsentlighet inför och under året utgår från tidigare analyser och kompletteras främst med information från intressenter, kundkrav samt förändringar i verksamheten och samhället.

Andra viktiga källor i uppdateringen av väsentlighetsanalysen är information från styrelsens och ledningsgruppens strategidagar, den koncernövergripande riskanalysen, kommande lagkrav och medarbetarnas synpunkter. Även eventuella incidenter, t ex arbetsplats- eller miljöolyckor och större avvikelser mot policyer och uppförandekoder ingår i analysen som tar hänsyn till både påverkade intressenter och användare av hållbarhetsredovisningen.

Stenvalvet redovisar bidraget till hållbar utveckling i enlighet med årsredovisningslagen och frivillig standard Global Reporting Initiative. Under förutsättning att lagkravet som baseras på EUs direktiv om företagens hållbarhetsrapportering (CSRD) och EUs taxonomiförordning fortsatt gäller kommer Stenvalvet redovisa i enlighet per räkenskapsår 2025. Då redovisas resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen, både påverkansväsentlighet och väsentlig finansiell påverkan. Under 2024 har intressentdialoger inkluderat samtal kring finansiell påverkan.



Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

Intressentdialog

Våra viktigaste intressenter och dialoger med dem	Förväntningar på Stenvalvet
Hyresgäster ♦ Hyresgästmöten ♦ Kundtjänst och felanmälan ♦ Kundnöjdhetsundersökning ♦ Gemensamma fastighetsvandringar	Ändamålsenliga samhällsfastigheter som förvaltas och utvecklas med kundens och samhällets behov i fokus. Under året har bl a vikten av energieffektivitet, trygghet och säkerhet samt effektiv felavhjälpning lyfts fram.
Ägare/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 bl a Nöjd kund-index samt kommande EU-krav inom hållbarhetsredovisning och energiprestanda i byggnader lyfts fram.
Medarbetare ♦ Medarbetarsamtal ♦ Årlig bolagskonferens ♦ Informationsmöten var sjätte vecka ♦ Introduktionsdag för nyanställda ♦ Medarbetarundersökning ♦ Dialoger kring t ex intressenter, kränkande särbehandling, anti-korruption och IT-säkerhet	En god arbetsmiljö och en arbetsgivare som erbjuder bra villkor och utvecklingsmöjligheter. Under året har bl a vikten av tydliga arbetssätt, internkommunikation och gemenskap lyfts fram.
Finansiärer ♦ Finansiella rapporter ♦ Bank- och kapitalmarknadspresentationer ♦ Bank- och investerarmöten ♦ Stenvalvets hemsida ♦ Hållbarhetsdialoger kring t ex grön finansiering, EU-direktiv	Finansiärer, såsom bank 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 tillgängliga, och att finansiella rapporter publiceras på hemsidan enligt den finansiella kalendern. Under året har bl a energiprestanda och klimatanpassning lyfts fram.
Leverantörer ♦ Möten inför och under avtalsperioden ♦ Driftmöten ♦ Dialoger kring ny uppförandekod för leverantörer	Tydliga krav och förväntningar i t ex uppförandekoden för leverantörer, i entreprenadkontrakt och driftmöten som följs upp. Under året har bl a miljöanpassade materialval, energieffektivisering, arbetsmiljö och affärsetik lyfts fram.

20250429036669

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 förbättra eller säkerställa 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	Sammanfattat resultat 2024	Långsiktig ambition
Lönsamhet och tillväxt: Avkastning till ägarna GRI S-1	Våra ägare får avkastning till sin samhällsviktiga verksamhet och bidrar samtidigt till Stenvalvets utveckling av det svenska välfärdssamhället.	VD: styrelsens inriktningsdirektiv, VD-instruktion, affärsplan beslutad av styrelsen.	Styrelsemöten	1 % tillväxt i eget kapital.	Skapa 10 % tillväxt i eget kapital över tid.
Kund 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.	Internkontroller, incidentrapportering, förelägganden, visselblåsartjänst, drift- och teknikmöten, hållbarhetsrådet.	Noll ärenden via visselblåsartjänsten. 65 % av prioriterade leverantörer har bekräftat att följa den nya uppförandekoden för leverantörer.	Noll avsteg mot intern uppförandekod och uppförandekod för leverantörer. 100 % av de prioriterade leverantörerna bekräftar att följa uppförandekoden för leverantörer till 2030.
Medarbetare och samhälle: Goda 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.	Chefer och HR-chef: hållbarhetspolicy, medarbetarhandbok, uppförandekod, uppförandekod för leverantörer, riktlinje för systematiskt arbetsmiljöarbete, riktlinje mot alkohol och droger, riktlinje mot kränkande särbehandling och trakasserier samt IT-plan.	Medarbetarundersökning, lönekartläggning, fysiska skyddsronder, uppföljning av arbetsmiljörisker och arbetsmiljöincidenter.	Arbetsmiljöindex 75. Engagemangsindex 81. Nio mindre incidenter hos entreprenörer eller leverantörer på våra byggarbetsplatser. Noll fall av diskriminering.	Över branschgenomsnitt tre år i rad (2024: arbetsmiljöindex 77, engagemangsindex 81). Arbetsmiljöindex över 84 till 2030. Noll incidenter eller olyckor på våra arbets- och byggarbetsplatser.
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: policy för hållbar utveckling, energihandbok och projekteringsanvisningar.	Kvartalsrapporter, drift- och teknikmöten, projektmöten och hållbarhetsrådet.	21 % lägre energianvändning per kvm jämfört med basåret 2018. Mål 2024: 22 %. Antalet byggnader i energiklass G minskat från nio till fem.	Minst 37 % lägre energianvändning per kvm 2018-2030 i jämförbart bestånd. Noll byggnader i energiklasserna G och F i god tid innan lagkravet.

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

Stenvalvets väsentliga hållbarhetsfrågor	Motivering	Ansvar: huvudsaklig styrning	Uppföljning	Sammanfattat resultat 2024	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: hållbarhetspolicy, energihandbok, projekteringsanvisningar och rutin klimatberäkning projekt.	Kvartalsrapporter, driftmöten, projektmöten och hållbarhetsrådet.	41 % (15) lägre klimatpåverkan i scope 1 och 2 jämfört med basåret 2019. Mål 2024: 24 %.	Klimatneutrala i scope 1 och 2 senast 2030 Klimatneutrala senast 2045. Fossilfri verksamhet.
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: hållbarhetspolicy och analys fysiska klimatrisker.	Kvartalsrapporter, driftmöten och hållbarhetsrådet.	100 % av fastigheterna analyserade avseende fysiska klimatrisker. Sårbarhetsanalys påbörjad.	Noll fastigheter i hög sårbarhetsklass under förvaltning till 2045.

Stödprocesser	Motivering	Ansvar	Uppföljning	Sammanfattat resultat 2024	Långsiktig ambition
Gröna hyresavtal	Miljöarbetet tillsammans med våra hyresgäster underlättas.	Investeringschef och förvaltningschef.	Kvartalsrapporter och hyresgästmöten.	Antal gröna hyresavtal: 82 (62). Mål 2024: 67.	Fler än 100 gröna hyresavtal senast 2030.
Miljöcertifiering	Våra byggnaders miljöprestanda bekräftas av oberoende part.	Investeringschef, förvaltningschef och teknisk chef.	Kvartalsrapporter och hyresgästmöten.	Antal miljöcertifierade byggnader 20 (14). Mål 2024: 20.	Fler än 50 certifierade byggnader senast 2030.
Miljöanpassade produktval	Våra inköp påverkar miljö, klimat, arbetsmiljö och fastighetsvärde.	Investeringschef, förvaltningschef och teknisk chef.	Driftmöten och projektmöten.	82 % (81) av de ackumulerade produktvalen i de två högsta miljöklasserna.	Minst 90 % av de ackumulerade produktvalen i de två högsta miljöklasserna.
Trygga och säkra fastigheter	Våra hyresgäster och kringboende behöver trygghet och säkerhet i och kring våra fastigheter.	Investeringschef och förvaltningschef.	Incidentrapportering, visselblåsartjänst, felanmälan, fastighetsvandringar, kundundersökning och hyresgästmöten.	Serviceindex delindex 'Rent, snyggt och tryggt' 85 %.	Över branschgenomsnittet i serviceindex delindex 'Rent, snyggt och tryggt' tre år i rad (2024: 77 %).
Samverkansinsatser	Våra hyresgäster och lokalsamhället inspireras och ges stöd.	Investeringschef och förvaltningschef.	Kvartalsrapporter och hyresgästmöten.	Antal samverkansinsatser 49 (32). Mål 2024: 37.	Fler än 40 per per år 2025-2030.
Hållbarhetsrelaterad finansiering	Vår finansieringsmöjligheter ökar och vår prestanda bekräftas.	CFO	Möten Sustainable Development Finance Committee och affärsrådet.	17 % (12) hållbarhetsrelaterad finansiering.	100 % hållbarhetsrelaterad finansiering.

20250429036711

Ansvarsfullt företagande

Stenvalvet bedriver en ansvarsfull verksamhet för att nå våra övergripande långsiktiga mål. Detta gör vi samtidigt som vi bidrar till våra hyresgästers samhällsviktiga verksamhet och samhällets hållbara utveckling.

Våra värdeord värdeskapande, proaktiv och långsiktig genomsyrar vårt sätt att arbeta och har ansvarstagande som gemensam nämnare. Värdeorden konkretiseras i den interna uppförandekoden som tillsammans med uppförandekoden för leverantörer är centrala delar för att bygga en företagskultur som skapar regelefterlevnad och samhörighet. Tillämpliga lagkrav, regelverk och standarder är utgångspunkter i vårt arbete och efterlevnadskontroll görs kontinuerligt för att förändringar ska kunna kommuniceras till våra medarbetare.

Det är viktigt att vi säkerställer efterlevnad av krav i vår roll som arbetsgivare, fastighetsägare och byggherre. Områden som diskuterats internt under året är bl a kommande krav gällande energiprestanda i byggnader, köldmedia och arbetsmiljö.

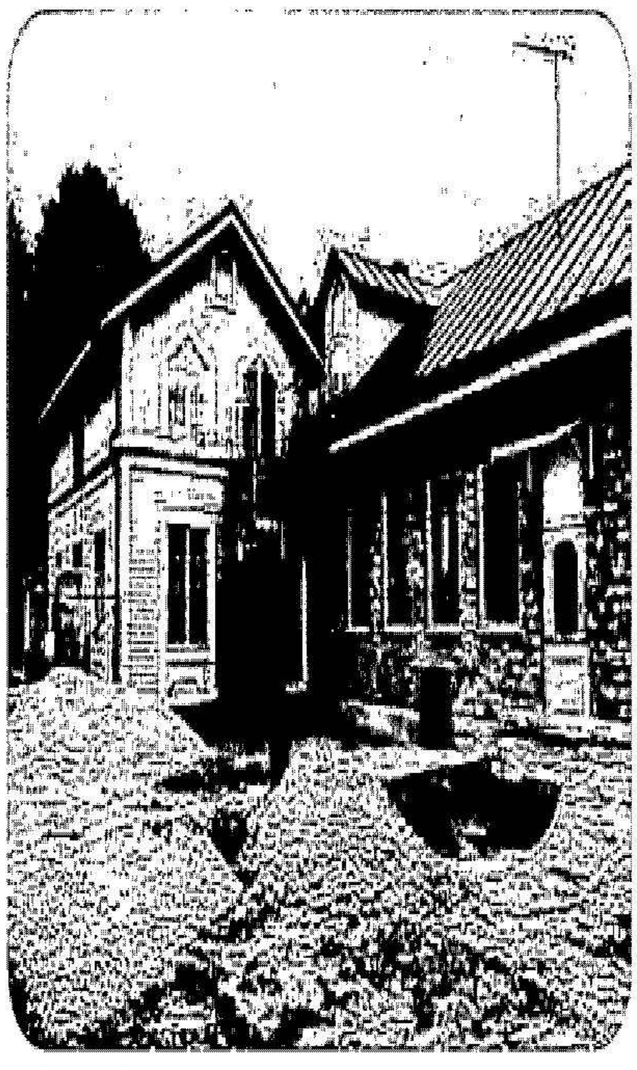
Vår ambition är att fånga upp de synpunkter som uppstår när vi förvaltar och utvecklar våra fastigheter. På hemsidan tillhandahåller vi en funktion för teknisk felanmälan för våra hyresgäster för ärenden som ska hanteras av våra tekniska förvaltare och driftentreprenörer (se sidan 19). Därutöver genomför vi varje år proaktivt ett antal fastighetsvandringar med hyresgäster och driftentreprenörer där synpunkter och förbättringar protokollförs. Marknadsområdesansvariga genomför hyresgästmöten 1-4 gånger per år i syfte att fånga upp synpunkter.

Varje år genomförs en kundundersökning som bl a syftar till att fånga upp hur vår tillgänglighet och hantering av ärenden kan förbättras (se sidan 17). Vi har under året inte identifierat någon direkt eller indirekt påverkan eller bidrag till påverkan från vår verksamhet som behövt återställas eller kompenseras. Om sådan påverkan identifieras deltar vi aktivt och ansvarsfullt i relevanta åtgärder. Vår krisledningsgrupp, riktlinje för krishantering och rutin för krisledning omfattar även arbetssätt för att tillgodose intressenternas behov av information vid särskilt stora händelser.

Riskhantering och affärsetik

Årligen, och med uppföljning under året, identifierar, kategoriserar och utvärderar ledningsgruppen koncernövergripande och avdelningsspecifika risker i samråd med styrelsen och enligt riskhanteringspolicyn. De risker som bedöms ha hög riskfaktor hanteras genom en åtgärdsplan som följs upp, särskilt vid större förändringar i verksamheten eller på marknaden. Utvärderingen inför och under perioden omfattar korruptionsrisker genom bl a analys av risk för låg kännedom om lagar och regler bland medarbetare, möjliga brister i inköpsrutiner samt risk för att medarbetare utsätts för kriminalitet. Resultatet av ledningsgruppens riskutvärdering samt åtgärdsplan och utförda aktiviteter rapporteras årligen till styrelsen. De långsiktiga risker som presenteras i den av styrelsen beslutade affärsplanen beskrivs med tillhörande styrning.

Vi accepterar inga åtgärder som hämmar eller snedvrider konkurrensen eller som hindrar en sund ekonomisk utveckling. För att säkerställa hög affärsetik och motverka korruption råder nolltolerans mot



Mullvaden 41, Visby

Genererat och distribuerat ekonomiskt värde

Mkr	2024	Andel %	2023	Andel %	2022	Andel %
Direkt tillskapat värde						
Intäkter	1 077		1 037		954	
Fördelat ekonomiskt värde						
Löner och ersättningar till anställda inkl sociala avgifter	-61	6	-54	5	-46	5
Räntor till långivare	-259	24	-350	34	-355	37
Betalningar till leverantörer	-225	21	-297	29	-244	26
Betald skatt	-47	4	-66	6	-51	5
Behållet ekonomiskt värde	**485**	**45**	**270**	**26**	**259**	**27**

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

ekonomisk brottslighet, givande och tagande av mutor eller otillåtna förmåner. Även i år har en koncernövergripande fortbildning i ämnet korruption genomförts och interna utbildningar i IT-säkerhet genomförts för att motverka driftrisker och förlust av information.

Respektive chef hanterar interna frågor om etiska ställningstaganden kopplade till policyer och uppförandekoder och att vid behov eskalera frågan i organisationen. Visselblåsartjänsten för anonym information finns på vår hemsida och syftar till att hantera möjliga eller faktiska avvikelser från policyer och uppförandekoder, t ex inom arbetsmiljö, miljö och korruption. Inkomna ärenden skickas av den oberoende leverantören av tjänsten vidare till rätt instans för utredning, till styrelseordförande eller till HR-chef och chefsjurist. Under året inkom inga ärenden via visselblåsarkanalen. Fyra mindre sanktionsavgifter om sammanlagt 8 615 kr inkom efter myndighetsbesiktningar.

Ansvarfulla leveranskedjor

Under andra halvåret introducerades den reviderade uppförandekoden för leverantörer till de 156 största och prioriterade leverantörerna, varav 65 % har bekräftat att följa den. Uppförandekoden för leverantörer är en viktig del vid avtalstecknande och uppföljande möten med leverantörer.

Våra driftentreprenörer representerar Stenvalvet lokalt och tillsammans genomför vi Stenvalvets fastighetsvandringar, oftast tillsammans med hyresgäster, för att säkerställa tolkningar av krav och förväntningar. Våra avtalade leverantörer verkar enligt svenska lagkrav och under året har ett arbete påbörjats för att utveckla flera nationella centrala inköpsavtal.

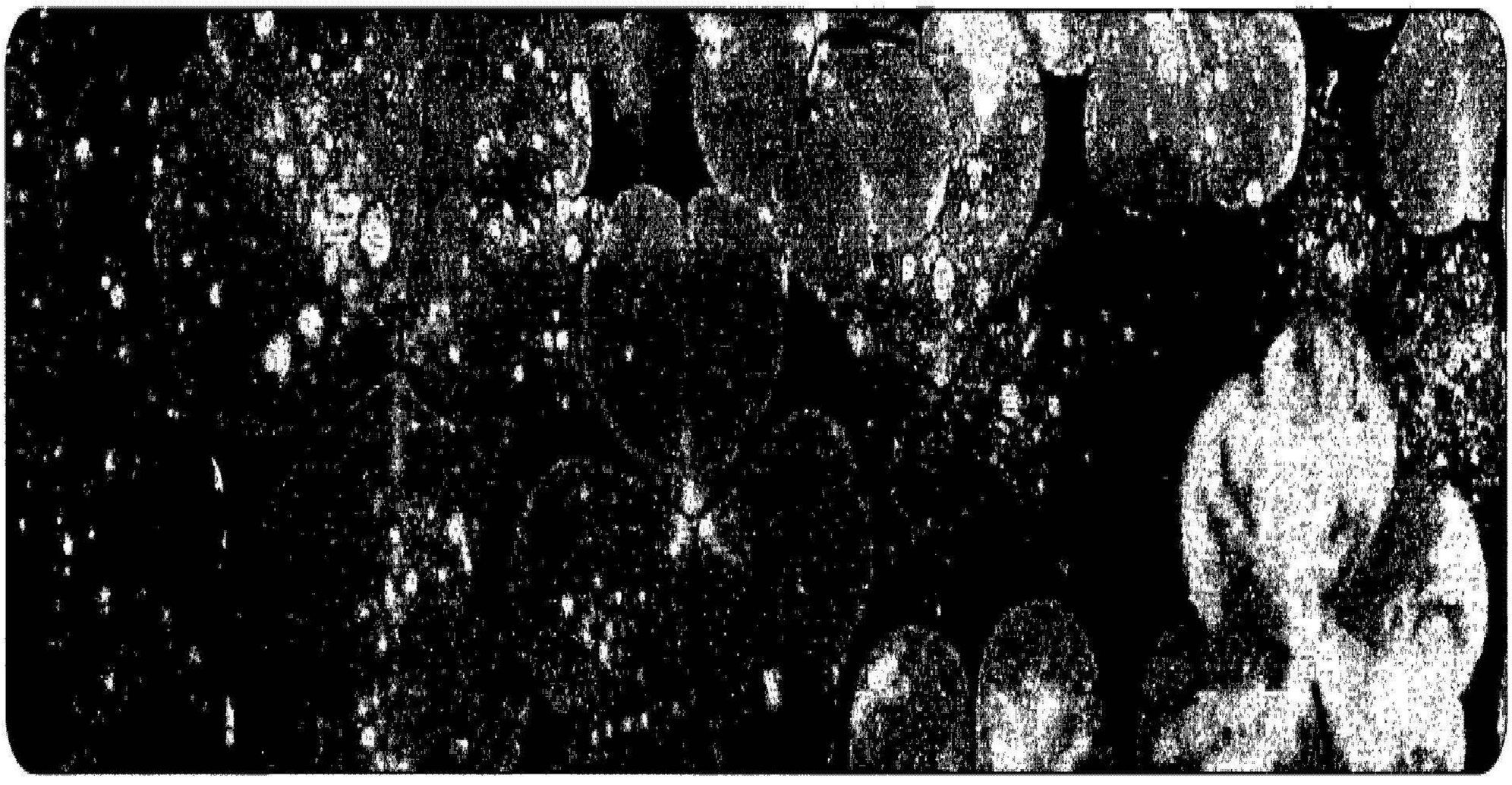
Under året har inga fall av bristande efterlevnad hos avtalade leverantörer kommit Stenvalvet till känna. En leverantör uteslöts från upphandling under året på grund av potentiellt bristande tillämpning avseende kollektivavtal och en leverantör uteslöts efter fördjupad bakgrundskontroll.

Stenvalvet tar ett tydligt byggherreansvar i byggprojekt. Internt finns styrning i form av process, rutiner, mallar och checklistor för att säkerställa att arbetsmiljön i våra projekt uppfyller lagar och krav. Samtliga ansvariga för byggprojekt signerar en delegering av arbetsmiljöuppgifter.

På Stenvalvet har vi en nollvision avseende arbetsplatsincidenter och under året har medarbetare som arbetar inom byggprojekt fått utbildning inom området. Inga dödsfall inträffade under året och uppföljningen av arbetsskador och tillbud på våra byggprojekt under året visar att vi hade nio mindre arbetsskadeincidenter hos entreprenörer och leverantörer. Ingen av dessa medförde sjukskrivning och alla hanterades korrekt enligt rutin. Frekvens och allvarlighetgrad är för låg för att redovisas som relevant skadekvot per en miljon arbetade timmar.

Hållbarhetsrelaterad finansiering

Vår ambition är att hela bolagets finansiering på sikt ska klassificeras som hållbarhetsrelaterad genom vårt eget obligationsramverk eller enligt respektive långivares kriterier för t ex gröna banklån. Under året ökade andelen hållbarhetsrelaterad finansiering till 17 % (12), läs mer på sidan 24.



20250429036673

Medarbetare och samhälle

Genom att investera i vår kultur, våra medarbetares kompetensutveckling och arbetsmiljö samt aktiviteter och samarbete med våra intressenter bidrar vi till att bygga ett mer hållbart och rättvist samhälle.

Våra medarbetare

Medarbetarna är Stenvalvets viktigaste resurs och det är med hjälp av deras kompetens, engagemang och gemensamma insats som vi kan bidra till utvecklingen av samhället. Vi ska erbjuda en arbetsplats dit kompetenta och engagerade människor söker sig, utvecklas och stannar kvar.

Våra medarbetare skapar värde och lämnar ett viktigt bidrag till välfärdssamhället. Därför arbetar vi för att skapa goda förutsättningar för medarbetarna att kunna agera självständigt inom sina mandat. Det gör vi bl a genom tydliga krav, att återkoppla på prestation och att arbeta med löpande kompetensutveckling. Varje år har vi medarbetarsamtal där vi sätter individuella mål som ska bidra till att vi når våra affärsplanemål. Dessa mål följs upp under året och summeras vid årets utgång. 98 % (90) av medarbetarna har i medarbetarundersökningen svarat att de har haft ett medarbetarsamtal under året och 92 % (82) menar också att deras mål, förutsättningar och trivsel har följts upp.

Vid utgången av året hade Stenvalvet 45 anställda och 4 konsulter. Under året har tre medarbetare, två kvinnor och en man, varit föräldralediga. Av de tre medarbetare som under 2023 var helt eller delvis föräldralediga var samtliga fortsatt anställda vid utgången av 2024. Under året har tre medarbetare nyrekryterats och tre medarbetare har avslutat sin anställning, varav en pensionsavgång. Samtliga Stenvalvets medarbetare omfattas av kollektivavtal och har tjänstepension.

Kompetensförsörjning

Under året har vi arbetat med vårt arbetsgivarvarumärke. Det syftar till att långsiktigt kunna attrahera, rekrytera och behålla medarbetare samt öka stoltheten internt. Att våra medarbetare väljer att stanna kvar hos oss är viktigt utifrån att vi strävar efter en kontinuitet och stabilitet i organisationen. Personalomsättning för året var 4 % (11).

För att skapa den bästa starten för nyanställda på Stenvalvet satsar vi på en god introduktion. Vi har bl a en introduktionsdag för alla nya medarbetare i syfte att lära känna organisationens chefer, få en bild av avdelningarnas respektive uppdrag och förståelse för vilka områden som är prioriterade. Chefen tar också fram en introduktionsplan som individanpassas för att medarbetaren ska få ut mest möjliga vid sin start på bolaget.

3 dagar

kompetenshöjande insatser per medarbetare



Information om anställda*, antal *(31 december 2024)*

Anställda	Kvinnor	Män	Totalt
Totalt	25	20	45
Tillsvidare	25	20	45
Heltid	24	20	44
Deltid	1	0	1

Konsulter*, antal *(31 december 2024)*

Avdelning	Konsulter
Förvaltning	1
Ekonomi och finans	3
Totalt	4

* Anställda och konsulter redovisas som en sammanhållen region i Sverige

Addo Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

Under året har i genomsnitt 3 (2) dagar per medarbetare investerats i kompetenshöjande insatser, jämnt fördelat mellan kvinnor och män. Vi har fortbildat oss inom bl a arbetsmiljö i egenskap av byggherre, AI och hållbarhet. Vi har fortsatt arbetet med att höja kompetensen och öka medvetenheten kring IT-säkerhet genom utbildning samt träning kring simulerade IT-attacker. Vi har även haft fokus på att höja kompetensen och handlingsförmågan avseende krisberedskap.

Genom att utveckla samarbeten inom och mellan avdelningarna skapar vi ett lärande i vardagen och höjer på så sätt kvaliteten i arbetet. Att få möjlighet att kompetensbredda sig inom sin profession är viktigt och vi vill också ge medarbetare möjlighet att växa inom bolaget på andra sätt. Under året har två medarbetare fått nya roller som innebär personalansvar.

Den strategiska kompetensförsörjningen syftar till att identifiera vilka kompetenser vi behöver idag och imorgon för att kunna leverera på våra mål och möta framtida utmaningar. Detta har under året föranlett att vi har utökat resurserna inom hållbarhetsarbetet.



En god arbetsmiljö

Stenvalvets arbetsmiljöarbete utgår från arbetsmiljölagen och finns beskrivet i vårt ledningssystem som bl a innehåller riktlinje för systematiskt arbetsmiljöarbete, medarbetarhandbok, riktlinje för krishantering, riktlinje mot kränkande särbehandling och riktlinje för likabehandling samt uppförandekoden. Under året har Arbetsmiljöverket utfört en inspektion på ett större byggprojekt och inga anmärkningar noterades.

Arbetsmiljöfrågorna hålls levande genom löpande dialog mellan chef och medarbetare, i medarbetarsamtal, på avstämningsmöten, avdelningsmöten och genom särskilda teman på bolagsövergripande möten. I syfte att stärka vårt ledarskap, och skapa goda förutsättningar för våra chefer att ta sitt arbetsmiljöansvar, har vi ett ledarforum för bolagets samtliga chefer. Forumet möjliggör för cheferna att dela erfarenheter, bli mer trygga i sitt ledarskap och att chefskonstellationen blir än mer samspelt vilket skapar en trygghet och förutsägbarhet i organisationen. Då vi strävar efter att alla medarbetare ska ha en bra balans mellan krav och kontroll har vi under året fortsatt förtydliga våra befattningsbeskrivningar och utsett en ny chef inom vår förvaltning för att samtliga medarbetare ska ha tillgång till ett nära ledarskap.

Alla medarbetare förväntas bidra till en god arbetsmiljö och rapportera brister och risker till sin närmaste chef. VD har det yttersta ansvaret för arbetsmiljön, men fördelning av arbetsmiljöuppgifter delegeras till chefer i organisationen. Samtliga chefer får stöd av HR och utbildning vid behov, för att kunna ta sitt arbetsmiljöansvar.

20250429036?5

En viktig parameter för god arbetsmiljö är att våra medarbetare har den information de behöver för att kunna utföra sitt arbete på ett effektivt sätt. Under året har flertalet informationsmöten hållits och vid fysiska bolagssammankomster samt på avdelningskonferenser har medarbetare involverats i syfte att skapa delaktighet och öka möjligheten att vara med och påverka.

Uppföljning av arbetsmiljön görs dels i avstämningar mellan chef och medarbetare, dels i den årliga medarbetarundersökningen. Arbetsmiljöindex för 2024 är 75 (80). Varje arbetsgrupp som fått ett eget resultat tar fram en handlingsplan för att säkerställa att det som fungerar bra bibehålls och att åtgärder tas fram för de delar där det finns förbättringsområden.

Medarbetarnas fysiska arbetsmiljö följs upp genom skyddsronder och under året har fyra ronder genomförts och åtgärder därefter vidtagits. Endast en mindre incident inträffade under året, den medförde dock ingen sjukfrånvaro. Därmed är frekvensen och allvarlighetsgraden av arbetsskador under 2022-2024 för låg för att redovisas som relevant skadekvot per en miljon arbetade timmar.

Sjukfrånvaron på Stenvalvet är för året 1,3 %. Skillnaden mellan män och kvinnors sjukfrånvaro är marginell. Alla medarbetare erbjuds olycksfallsförsäkring, tjänstegrupplivförsäkring, trygghetsförsäkring, massage på arbetstid, friskvård, hälsoundersökning och vaccination. Stenvalvet har också en avtalad företagshälsa som omfattar alla anställda.



Likabehandling och mångfald

Som arbetsgivare värdesätter vi en mångfald bland våra medarbetare som speglar samhället. Vi tolererar 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 syftar till att kandidaten med den bästa kompetensen för rollen ska erbjudas anställning. Vid likvärdiga kandidater avseende kompetens och erfarenhet beaktas mångfaldsperspektivet genom t ex kön, ålder, etnicitet och bakgrund. Vi säkrar också att fler chefer än endast rekryterande chef är med i rekryteringsprocessen.

Vårt likabehandlingsarbete syftar också till att alla medarbetare ska känna sig respekterade på arbetsplatsen, ha samma möjlighet till kompetensutveckling och få en lön som speglar den individuella prestationen. Vi har en jämn och proportionerlig fördelning mellan kön och befattning när det gäller den tid vi avsätter för kompetensutveckling.

Inför årets lönerevision har vi gått igenom våra lönekriterier och säkerställt att vi i chefskonstellationen har samsyn kring dessa. Efter avslutad lönerevision genomfördes den lagstadgade lönekartläggningen och inga osakliga löneskillnader noterades för 2024.

Under året har vi haft en genomgång av kränkande särbehandling och trakasserier för alla medarbetare.

Samhälle

I våra fastigheter bedrivs samhällsviktig verksamhet och bolagets överskott går via våra ägare till pensioner och forskningsanslag och bidrar till ytterligare samhällsnytta. Genom att arbeta proaktivt med våra fastigheter, ha ett aktivt samhällsengagemang och samarbeta med våra leverantörer gör vi skillnad.

Added Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

Mänskliga rättigheter och motverkande av korruption

Som fastighetsbolag ska vi bidra till en mer transparent och rättvis bransch där respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av mutor och korruption är självklara. Det gör vi genom att säkra att vår uppförandekod hålls levande internt, genom att begära bekräftelse på vår uppförandekod för leverantörer följs samt att vi internt arbetar för en öppen kultur där medarbetare känner trygghet att rapportera misstänkta fall av korruption. En intern utbildning kring korruption har även detta år hållits för alla medarbetare.

Stenvalvet anlitar olika leverantörer för att kunna bedriva verksamheten på ett effektivt och framgångsrikt sätt. Våra leverantörer ska bidra till vår ambition att stödja och respektera mänskliga rättigheter enligt FNs definition och enligt internationella konventioner samt behandla sina medarbetare och leverantörer jämställt och med respekt för människors lika värde. Stenvalvets leverantörer ska erbjuda goda arbetsvillkor till sina medarbetare och bidra till vår ambition att erbjuda säkra och hälsosamma arbetsplatser.

Trygga och säkra fastigheter

I syfte att säkerställa en trygg och säker arbetsmiljö på våra fastigheter arbetar vi kontinuerligt med planerat underhåll, moderna säkerhetssystem och nära samarbete med driftentreprenörer, leverantörer och lokala myndigheter. Vi genomför t ex regelbundna fastighetsvandringar tillsammans med främst hyresgäster och driftentreprenörer för att identifiera otrygga miljöer.

Utöver löpande underhåll samt tät dialog med våra hyresgäster har vi under året genomfört en inventering av potentiella fysiska klimatrisker för hela fastighetsbeståndet. Inventeringen ingår i vårt långsiktiga arbete med att klimatsäkra våra fastigheter.

För att bidra till en ökad krisberedskap i samhället har vi säkerställt att vår inventering av skyddsrum är uppdaterad. Vi förvaltar 42 av Sveriges drygt 60 000 skyddsrum och 90 % av våra fastigheter har tillgång till skyddsrum inom 500 meter.

Vi bidrar till våra hyresgästers och andra intressenters samhällsviktiga verksamheter genom flertalet samverkansinsatser. Under året har bl a förbättringar av utomhusmiljöer och flera sociala aktiviteter genomförts i syfte att bidra till ökad trivsel och samvaro. Vi delar även ut ett stipendium, Stenvalvets Lilla Extra. Detta är vårt bidrag till att sätta guldkant på vardagen för såväl boende som elever och personal inom vård, skola och omsorg. Stenvalvets Lilla Extra delades under 2024 ut till fyra av våra hyresgäster (se sidan 18).

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.

Under året har vi tagit emot en student som sommarjobbare i syfte att erbjuda utvecklande arbetsuppgifter samt bidra till att bredda personens kunskap om vårt bolag och branschen.

Sammansättning
av styrelse, ledning samt medarbetare, antal

Kvinnor/män, %	< 29 år	30-49 år	> 50 år
2024-12-31			
Styrelse	50/50	0	0	4
Ledning	57/43	0	4	3
Samtliga anställda	56/44	0	24	21
2023-12-31			
Styrelse	50/50	0	0	4
Ledning	57/43	0	4	3
Samtliga anställda	65/35	2	22	21

Nyanställda*, antal

	< 29 år	30-49 år	> 50 år
2024			
Kvinnor	0	2	0
Män	0	0	1

* Anställda och konsulter redovisas som en sammanhållen region i Sverige



Samhällsengagemang

Även detta år skänker Stenvalvet pengar till Hjärnfonden och BRIS. Under året deltog vi i loppet Spring för livet vars intäkter 2024 gick till UNICEFs arbete för barns rättigheter i Malawi och vi stöttade Ronald McDonald Hus i Uppsala för sjuka barn.

2025042903677

Miljö och klimat

Vår ambition är att minimera miljöpåverkan genom samverkan med hyresgäster och leverantörer. Energieffektivisering, minskad klimatpåverkan och klimatanpassning är i fokus.

Stenvalvet ingår i bygg- och fastighetssektorn som enligt Boverket står för en väsentlig del av samhällets miljöpåverkan: 22 % av den inhemska klimatpåverkan, 34 % av energianvändningen och 39 % av avfallet. Dessutom hanteras 9 % av samhällets hälsofarliga kemiska produkter och 4 % av de miljöfarliga kemiska produkterna i sektorn.

I vår roll som långsiktig ägare och förvaltare av samhällsfastigheter är vårt viktigaste bidrag till miljömässig hållbar utveckling att vi förädlar det som redan är byggt. Vi kallar det cirkulär fastighetsekonomi, ett koncept som Stenvalvet presenterade i Almedalen med rapporten Sitt kvar (se sidan 20).

Vårt miljöarbete styrs av dokumenterade arbetssätt i vårt ledningssystem och är integrerat i relevanta delar av värdekedjan. Inför förvärv av nya fastigheter undersöker vi bl a markföroreningar, material i byggnader och energiprestanda. Under både förvaltning och byggprojekt styr vi energieffektivitet, miljöanpassade produktval och avfallshantering. Gröna hyresavtal, klimatanpassning och miljöcertifiering av byggnader är viktiga delar av miljöarbetet. Under året ökade antalet miljöcertifierade byggnader enligt Miljöbyggnad eller Miljöbyggnad iDrift, minst nivå Silver, till 20 st (14) och därmed andelen A_{temp}-yta som är miljöcertifierad till 20 % (13).

Energianvändning

Energianvändningen i bygg- och fastighetssektorn ökar och bidrar till bl a klimatpåverkan och samhällsutmaningar. EUs direktiv för energieffektivitet samt energiprestanda i byggnader förs in i svensk lagstiftning under kommande år vilket ställer nya krav på effektivisering, särskilt i samhällsfastigheter.

Stenvalvet har mellan åren 2018-2024 investerat i energieffektiviseringar som resulterat i att energiintensiteten hittills minskat med 21 % (20). Målet är att det jämförbara beståndet ska bli minst 37 % mer energieffektivt till 2030 jämfört med 2018 och behovet av köpt energi ska minska till under 93 kWh per kvm A_{temp} i jämförbart bestånd. Målet för året var 115 kWh per kvm och utfallet blev 116 kWh per kvm. Energianvändningen för el under året överträffade målet och energianvändningen för värme var i nivå med årets mål. Vi inhämtar energidata från alla fastigheter och den totala energianvändningen varierar med framför allt klimat och väder, antal fastigheter och ändrade verksamheter hos våra hyresgäster.

Under året har flera energiprojekt genomförts med fokus på bl a uppkoppling av fastighetens tekniska system för bättre mätning, övervakning och styrning. 63 % (55) av våra byggnader är helt eller delvis uppkopplade för övervakning och styrning av energianvändning, vilket underlättar våra energieffektiviseringsmål.

Vi har även tagit fram en ny energihandbok för att ytterligare förbättra uppföljning och åtgärder tillsammans med våra driftentreprenörer. Årets energieffektiviseringsarbete har resulterat i att antalet fastigheter i energiklass G minskat (se sidan **20**). 17 % av våra byggnader tillhör energimässigt topp 15 % i sin byggnadskategori enligt Fastighetsägarnas kriterier.

Total energianvändning, MWh*

	2024	2023	2022
Totalt	65 147	68 312	67 392
varav el	23 274	23 892	24 398
varav fjärrvärme**	40 333	42 980	41 626
varav naturgas**	179	210	198
varav fjärrkyla**	1 361	1 230	1 170

* Köpt energi exkl energi köpt av hyresgäst
** Ej normalårskorrigerad

Köpt energi för värme, kyla och el*

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Värme, MWh	40 921	41 810	38 913	42 192	41 700	41 851	42 113
Värme, kWh/kvm	71	72	71	77	80	84	85
Minskning jmfr med 2018, %	-16	-15	-16	-9	-5	-1	0
Fjärrkyla, MWh	1215	1 135	1 170	1 360			
Minskning jmfr med 2021, %	-11	-17	-14				
El, MWh	**22 123**	**22 614**	**23 515**	**26 071**	**25 334**	**28 100**	**29 723**
El, kWh/kvm	45	46	48	53	53	59	62
Minskning jmfr med 2018, %	-27	-26	-23	-15	-14	-5	0

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

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

Vi använder inte direktverkande el som primär energikälla. Våra solenergianläggningar producerade 712 MWh, 12 % mer än föregående år, varav 185 MWh såldes. 2 % av elbehovet täcktes av egenproducerad el från våra solenergianläggningar.

Klimatpåverkan

Stenvalvets mål är att bli klimatneutrala i scope 1, 2 och 3 till år 2045, med ett delmål om att bli klimatneutrala i scope 1 och 2 till 2030. Årets mål var en minskning av klimatpåverkan i scope 1 och 2 med 24 % och ufallet uppgick till 41 % (15). Minskningen beror framför allt på en satsning på grön fjärrvärme.

Våra direkta utsläpp i scope 1 orsakas främst av användningen av naturgas (en fastighet) och köldmedieläckage. Åtgärder för konvertering av naturgasanläggningen är planerade för 2025. 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. De hyresgästanpassningar och underhållsprojekt som påverkar fastighetsvärden klimatberäknas genom kostnadsbaserade schabloner och årets nedlagda kostnader. 2023 tillämpade vi kostnadsbaserade schabloner på ackumulerad summa avslutade projekt. Utsläppssiffror för hyresgästanpassningar kan därmed inte jämföras mellan dessa två år. Indikatorer och mål för minskade utsläpp i scope 3 tas fram under 2025.

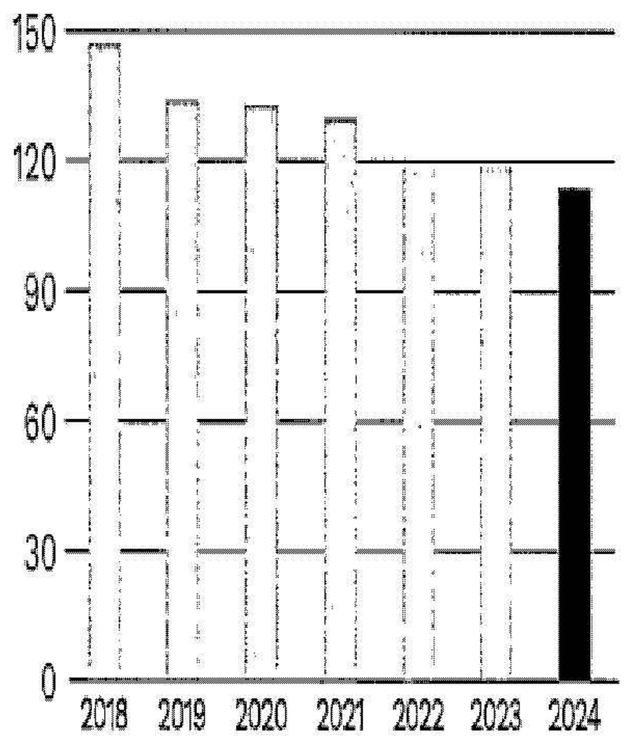
Vår ambition är att bli fossilfria och all elektricitet vi köper är därför ursprungsmärkt med Bra Miljöval och består av el från vattenkraft. Alla våra fastigheter, förutom den som använder naturgas, använder fjärrvärme för uppvärmning. Under året ökade andelen grön fjärrvärme till 9 % (7). Därutöver klimatkompenserades 240 ton koldioxid från fjärrvärmen enligt avtal med fjärrvärmeleverantörerna.

Uppföljningen av utsläpp i CO_2-ekvivalenter sker enligt GHG-protokollet via en extern klimatberäkningsleverantör. Utsläppssiffrorna och intensitetssiffror inkluderar samtliga utsläpp från medieförbrukning som härrör från fastigheterna som vi under någon del av året ansvarat för. Så långt som möjligt beräknas klimatpåverkande utsläpp med bränslebaserad metod d v s med emissionsfaktorer från respektive leverantör. I andra hand används aktivitetsbaserade metoder och genomsnittsmetoder och i tredje hand kostnadsbaserade metoder.

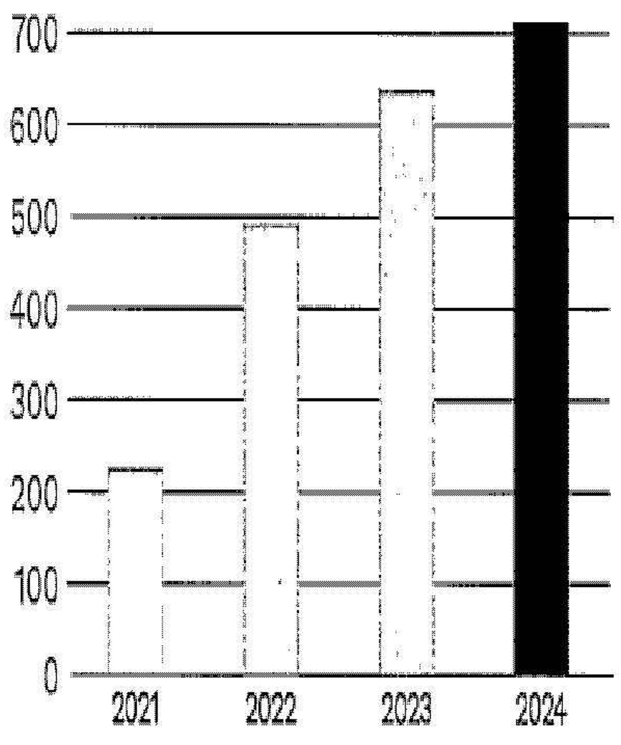
Utsläpp av växthusgaser från el, värme, kyla och vatten i samtliga scope omfattas. Beräkningarna omfattar 99,7 ton CO_2, 0,2 ton CH_4, 0,4 ton N_2O, 27,5 ton R452A, 13,1 ton R410A, 0 ton biogen CO_2 samt 9 400,8 ton CO_2e. Vi har använt omvandlingsfaktorer genom vår klimatberäkningsleverantör, framför allt faktorer som kommer direkt från leverantörer av fjärrvärme, el och naturgas. Emissionsfaktorer för våra klimatberäkningar för 2024 har erhållits från framför allt Energiföretagen, Fortum, SEPA, Upphandlingsmyndigheten och EON.

Även detta års resterande klimatpåverkan i scope 1 samt utsläpp i scope 3 från kontorsmaterial, mat, leasade fordon, tjänsteresor och fastighetsrelaterat vatten och naturgas klimatkompenseras genom projekt inom ramen för FNs ramverk REDD+.

Energiintensitet, kWh/kvm*



Egenproducerad el från solpaneler, MWh



* Köpt energi i jämförbart bestånd exkl egenproducerad el

20250429036791

Växthusgasutsläpp, ton CO_2-ekvivalenter 2019-2024*

Utsläpp	2024**	2023**	2022	2021	2020	2019	Beräkningsmetod
Scope 1 totalt	**89**	**93**	**61**	**70**	**92**	**157**	
Köldmedieläckage	41	44	-	-	-	-	Aktivitetsbaserad
Naturgas	33	42	44	54	51	40	Bränslebaserad
Leasade fordon	8	7	9	12	22	20	Avståndsmetod
Bränslen	8	0	8	4	19	97	Bränslebaserad
Scope 2 totalt (marknadsbaserad metod)	**778**	**1 158**	**1 134**	**1 346**	**1 520**	**1 311**	
Fjärrvärme	777	1 109	1 087	1 292	1 518	1 250	Bränslebaserad
Fjärrkyla	0	48	46	53	-	-	Bränslebaserad
Elektricitet	1	1	1	1	2	61	Bränslebaserad
Scope 2 totalt (anläggningsbaserad metod)	**983**	**1 366**	**1 374**	**1 709**	**2 152**	**1 853**	
Fjärrvärme	777	1 109	1 087	1 292	1 518	603	Bränslebaserad
Fjärrkyla	0	48	46	53	-	-	Bränslebaserad
Elektricitet	206	209	241	379	634	1 250	Bränslebaserad
Scope 3 totalt	**8 674**	**10 197**	**731**	**603**	**582**	**624**	
El, värme och kyla	741	749	666	547	506	532	Bränslebaserad
Naturgas	5	7	8	9	7	5	Bränslebaserad
Vatten	23	23	22	23	23	22	Genomsnittsmetod
Leasade fordon	2	2	2	3	5	5	Avståndsmetod
Inköpt material	3	10	12	11	8	13	Genomsnittsmetod
Mat	2	2	1	1	1	2	Genomsnittsmetod
Hyresgästanpassningar	5 527***	9 153	-	-	-	-	Kostnadsbaserad
Underhåll	2 124	-	-	-	-	-	Kostnadsbaserad
Avfall inkl transporter	228	229	-	-	-	-	Kostnadsbaserad
Tjänsteresor (varav flygresor)	18 (12)	22 (20)	20 (14)	9 (4)	32 (26)	45 (38)	Avståndsmetod
Scope 1, 2 och 3 totalt (marknadsbaserad metod)	**9 542**	**11 448**	**1 926****	**2 019**	**2 194**	**2 092**	
Fastighetsrelaterad utsläppsintensitet kg CO_2 per kvm A_{temp}	**14,6**	**17,5**	**2,7**	**3,1**	**3,4**	**3,6**	

* Sålda och köpta fastigheters utsläpp inkluderas under den del av året som Stenvalvet ägt fastigheten.
** Inkluderar mätningar eller uppskattningar av förbrukningar där hyresgäst står för abonnemang.
*** Siffror för hyresgästanpassningar och underhåll baseras på nedlagda kostnader under året. 2023 års siffra baserades på avslutade projekt under året.
**** Motsvarande siffra 2023, med hyresgästanpassningar och avfall exkluderat, är 2 124 ton vilket ger en utsläppsintensitet på 3,2 kg CO_2 per kvm A_{temp}.

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

Klimatanpassning

Stenvalvets fastigheter påverkas av klimatförändringar och vi arbetar med att stärka vår klimatresiliens. Under året har vi analyserat fysiska klimatrisker för alla våra fastigheter utifrån två olika klimatscenarier. Resultatet används för den pågående sårbarhetsanalysen 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 allvarligaste fysiska riskerna för våra fastigheter. Ökade kostnader och regulatoriska krav tillsammans med risken för avbrott i våra hyresgästers samhällsviktiga verksamheter är prioriterade omställningsrisker. En långsiktig plan för att möta de viktigaste omställningsriskerna och möjligheterna utvecklas under 2025.

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 ca 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 och ökad tillgång till finansiering

Potentiell finansiell påverkan på Stenvalvet:

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

Potentiell påverkan på Stenvalvets strategi och verksamhet:

- Flera 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 ca 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
- Ökade vatten- och materialkostnader
- 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 och ökad tillgång till finansiering

Potentiell finansiell påverkan på Stenvalvet:

- Fler fastigheter kräver investeringsåtgärder eller får 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

20250429036681

Materialval, gröna ytor och vatten

Byggmaterial

Vi väljer byggmaterial i enlighet med vår rutin miljöanpassade produktval som finns tillgänglig på vår hemsida för samverkan med arkitekter, projektörer och entreprenörer. Av de 7 286 byggprodukter vi värderat, via en extern leverantörs systemstöd för materialbedömning sedan 2021, är 82 % (81) hittills klassade med de högsta miljöbedömningarna A eller B. Det långsiktiga målet är minst 90 %.

Överblivet material i våra byggprojekt källsorteras och hanteras enligt intern rutin tillsammans med lokala avfallsföreskrifter genom våra leverantörer och entreprenörer. Under förvaltningsskedet arbetar vi särskilt med våra driftentreprenörer för att byggnadernas miljörum ska vara ändamålsenliga. Vår rutin för avfallshantering har uppdaterats under året med särskild tonvikt på farligt avfall.

Återbruk är ett effektivt sätt att spara naturresurser och minska klimatpåverkan. I den ena av årets två större hyresgästanpassningar har pentry, glaspartier och wc-stolar återbrukats samtidigt som 3 000 kvm linoleummatta hämtats av en leverantör för att bli till nya mattor. I den andra av årets två större hyresgästanpassningar har vi medvetet fokuserat på att behålla planlösningen, vilket medfört att såväl innerväggar som stora delar av befintligt parkettgolv, vitvaror, innerdörrar och skåpluckor kunnat återanvändas. I ett annat projekt renoverade vi 450 kvm golv i en idrottshall istället för att byta ut det och sparade drygt 4 ton koldioxid.

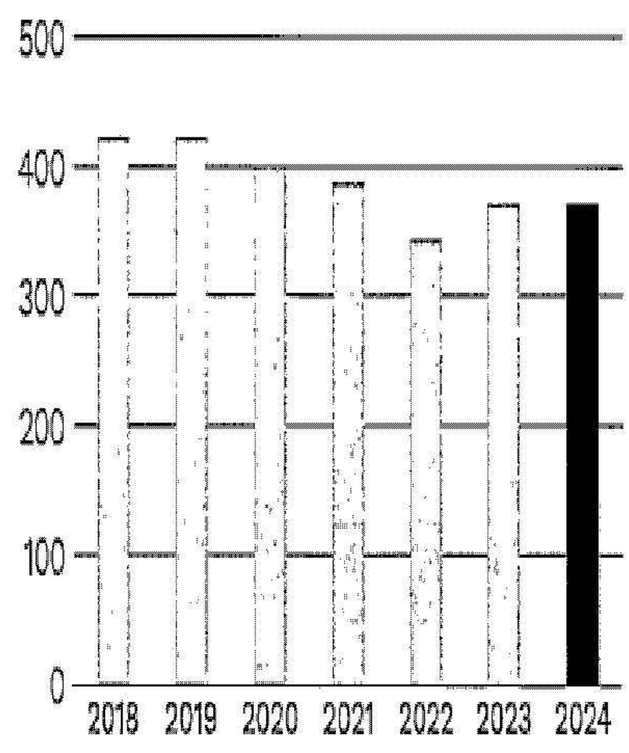
Gröna ytor

Våra fastigheter ligger främst i stadsmiljö med begränsade möjligheter till gröna ytor som kan ge ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Genom bl a 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 två fastigheter; en skola och ett äldreboende. I slutet av 2023 installerade vi en bikupa som under året har producerat 27 kg honung som främst delats ut till våra hyresgäster.

Vatten

Vatten är en begränsad naturresurs och vattenanvändningen bidrar samtidigt till klimatpåverkan. Under året använde vi 230 157 (230 198) kbm vatten. Förvärv av nya fastigheter och förändrad aktivitet hos våra hyresgäster påverkar vår totala förbrukning. Sedan 2018 har vi effektiviserat vattenanvändningen med 12 % (12). Genom ökat antal gröna hyresavtal och miljöcertifierade byggnader samverkar vi med hyresgästerna kring vattenbesparingar.

Vattenanvändning, liter/kvm*



* Avser förbrukning och A_{temp} i jämförbart bestånd

EUs gröna taxonomi

Stenvalvets 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
- Aktiviteten ska inte orsaka betydande skada på något av de andra miljömålen (DNSH)
- Aktiviteten ska utföras i linje med minimiskyddsåtgärder

Vår långsiktiga ambition är att all erhållen finansiering ska klassas som hållbarhetsrelaterad.

Addo Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7



Beräkning av grönytefaktorn på Vilunda 19:7, Upplands Väsby

ÅRL-index

Upplysningar enligt Årsredovisningslagen (ÅRL)	Sida
Övergripande	
Affärsmodell	2, 11-13
Miljö	
Policy inom miljö	26-28, 31-32
Risker och riskhantering	31-32, 55, 58, 60
Mål och resultat	31-32, 39-43
Sociala förhållanden inkl anställda	
Policy inom sociala frågor	26-28, 31-32
Risker och riskhantering	31-32, 55, 59-60
Mål och resultat	31-32, 35-38
Mänskliga rättigheter	
Policy inom mänskliga rättigheter	26-28, 31-32, 37
Risker och riskhantering	31-32, 55, 57, 59-60
Mål och resultat	31-32, 35-38
Anti-korruption	
Policy inom anti-korruption	26-28, 31-32
Risker och riskhantering	31-32, 37, 55, 60
Mål och resultat	31-34

2025042903683

GRI-index

Fastighets AB Stenvalvet rapporterar härmed i enlighet med GRI Standarder 2021, inkl GRI 1: Fundament 2021, för perioden 1 januari till och med 31 december 2024. 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	9-11, 49-52, 63-65
2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsrapporteringen	27, 101-103
2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	27
2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	27
2-5	Externt bestyrkande	47
	Aktiviteter och medarbetare	
2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	2, 13, 15-21, 27
2-7	Anställda	35-38
2-8	Arbetare som inte är anställda	35
	Styrning	
2-9	Sammansättning och struktur för styrning	26, 38, 49-54
2-10	Nominering och val för högsta styrande organ	51
2-11	Ordförande för högsta styrande organ	50, 53
2-12	Styrande organs roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan	49-52
2-13	Delegering av beslutsfattande för hantering av påverkan	26-27, 51
2-14	Högsta styrande organets roll i hållbarhetsredovisningen	26, 49
2-15	Intressekonflikter	49-50, 53
2-16	Kommunikation av kritiska angelägenheter	31, 52
2-17	Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	26, 53-54
2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets prestation	50-51
2-19	Ersättningspolicy	28, 51, 82-83
2-20	Process för att fastställa ersättningar	51
2-21	Årligt totalt kompensationsförhållande	45, 82-83
	Kommentar: Medianlönen var 79 300 kr (67 800). Bäst betalda anställds ersättning i förhållande till medianlönen var 4,3 (5,3). Bäst betalda anställds löneökning var 0 % (7,6) för året i förhållande till medianprocentuell löneökning på 3,3 % (3,6).	
	Strategi, policyer och praxis	
2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	7, 11-12, 26
2-23	Policyer och åtaganden kopplade till hållbarhet	13, 26, 28-30, 37, 57
2-24	Integrering av policyer och åtaganden kopplade till hållbarhet	26, 31-32, 35-36, 51
2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	28, 34, 52
2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	28-30, 34
2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	34
2-28	Medlemskap i organisationer	28
2-29	Metod för intressentdialog	29-30
2-30	Kollektivavtal	35
GRI 3 (v. 2021): Väsentliga frågor		
3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	29-30
3-2	Lista på väsentliga frågor	29, 31-32
3-3	Styrning av väsentliga frågor	31-43
Specifika upplysningar: GRI 200 Ekonomi		
3-3	**GRI 201 (v. 2016): Ekonomiskt resultat**	28, 31, 63-64
201-1	Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	33
201-2	Finansiell påverkan av klimatrisker och möjligheter orsakade av klimatförändringar	42

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a4575c66c7

GRI-standard		Sidhänvisning
201-3	Förmånsbestämda åtaganden och andra pensionsplaner	35, 82
201-4	Erhållet finansiellt stöd från stat eller myndighet	79
3-3	**GRI 205 (v. 2016): Anti-korruption**	31, 33-34, 49-52
205-1	Verksamheter utvärderade gällande risker relaterade till korruption	33-34, 37, 52, 60
205-2	Utbildning och kommunikation av organisationens policyer och arbetssätt avseende motverkan mot korruption	30, 33-34, 37, 60
205-3	Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	31, 52
Specifika upplysningar: GRI 300 Miljö		
3-3	**GRI 302 (v. 2016): Energi**	28, 31, 39-40
302-1	Energianvändning inom organisationen	39-40
302-2	Kommentar: Energianvändning utanför organisationen har bedömts vara mindre väsentlig och redovisas inte	
302-3	Energiintensitet	39-40
302-4	Minskad energianvändning	31, 39
	GRI 305 (v. 2016): Utsläpp	40-41
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser	40-41
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser	40-41
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser	40-41
305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	40-41
305-5	Minskning av växthusgasutsläpp	32, 40-41
Specifika upplysningar: GRI 400 Socialt		
3-3	**GRI 401 (v. 2016): Anställning**	28, 31, 35-38
401-1	Nyanställda och personalomsättning	35, 38
401-2	Förmåner till heltidsanställda som inte erbjuds till visstids- eller deltidsanställda	35, 37
401-3	Föräldraledighet	35
3-3	**GRI 403 (v. 2018): Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet**	31, 35-38
403-1	Arbetsmiljöledningssystem	36-38, 59
403-2	Riskidentifiering, riskbedömning, incidentundersökning	26, 28-31, 33-34, 36-38, 59
403-3	Arbetshälsovårdstjänster	37-38
403-4	Medarbetares deltagande, samråd och kommunikation i hälso- och säkerhetsfrågor	29-30, 36-37
403-5	Utbildning för medarbetare i hälsa och säkerhet	34-35, 37
403-6	Främjande av medarbetares hälsa	37
403-7	Förebyggande och begränsning av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	28-30, 34, 36-37
403-8	Medarbetare som omfattas av ett ledningssystem för arbetsmiljö	28, 36
403-9	Arbetsrelaterade skador	31, 34, 37
	Kommentar: 403-9 a (v.), 403-9 b (v.) totalt antal arbetade timmar har inte kunnat sammanställas. Metod utvecklas under 2025.	
403-10	Arbetsrelaterad ohälsa	36-37
3-3	**GRI 404 (v. 2016): Träning och utbildning**	28, 35
404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och anställd	35
404-2	Program för uppgradering av anställdas färdigheter samt övergångsstöd	35, 36, 59
404-3	Andel anställda som löpande får utvärdering av prestation och karriärutveckling	35
3-3	**GRI 405 (v. 2016): Mångfald och lika behandling**	28, 37
405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	38, 53-54
405-2	Löneskillnad mellan män och kvinnor	37, 45
3-3	**GRI 406 (v. 2016): Icke-diskriminering**	28, 37
406-1	Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder	31
Företagsspecifika upplysningar		
S-1	Avkastning till våra ägare	11, 23, 31, 49, 84-85

20250429036B5

Revisors rapport

Revisors rapport över översiktlig granskning av Fastighets AB Stenvalvets hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Till Fastighets AB Stenvalvet, org. nr 556803-3111

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och verkställande direktören i Fastighets AB Stenvalvet ("Stenvalvet") att översiktligt granska Stenvalvets hållbarhetsredovisning för år 2024. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens och den lagstadgade hållbarhetsrapportens omfattning på sida 27 i detta dokument.

Styrelsens och VDs ansvar för hållbarhetsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen enligt den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Kriterierna framgår på sida 45 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för Stenvalvets hållbarhetsredovisning, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med *ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. En översiktlig granskning 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. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*.

En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, 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 Stenvalvet enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 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 och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och verkställande direktören valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning 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 ovan av styrelsen och verkställande direktörens angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 20 mars 2025

KPMG AB

Fredrik Westin
Auktoriserad revisor

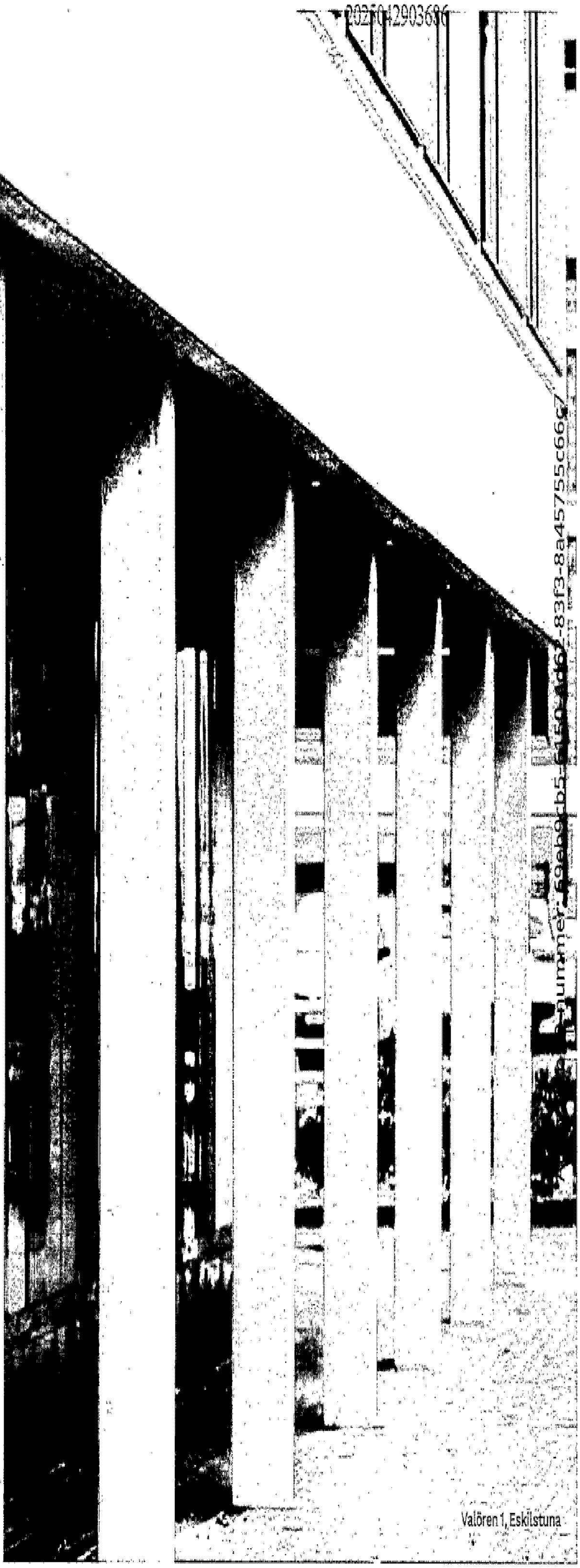
Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR

Hållbarhet

Addo Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a457555c66c7

20250429036867-83f3-8a457555c6667

Bolags-styrning



Valören 1, Eskilstuna

20250429036B7

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i ett aktiebolag.

Bolagsstyrningen i Fastighets AB Stenvalvet (Stenvalvet) baseras bl a på aktiebolagslagen, bolagsordningen, regelverk för emittenter (räntebärande instrument) på de marknadsplatser 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 endast 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 (ca 69 % av aktiekapitalet) och Stiftelsen för Strategisk Forskning (ca 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, t ex ändring av bolagsordningen, kräver enligt aktiebolagslagen kvalificerad majoritet.

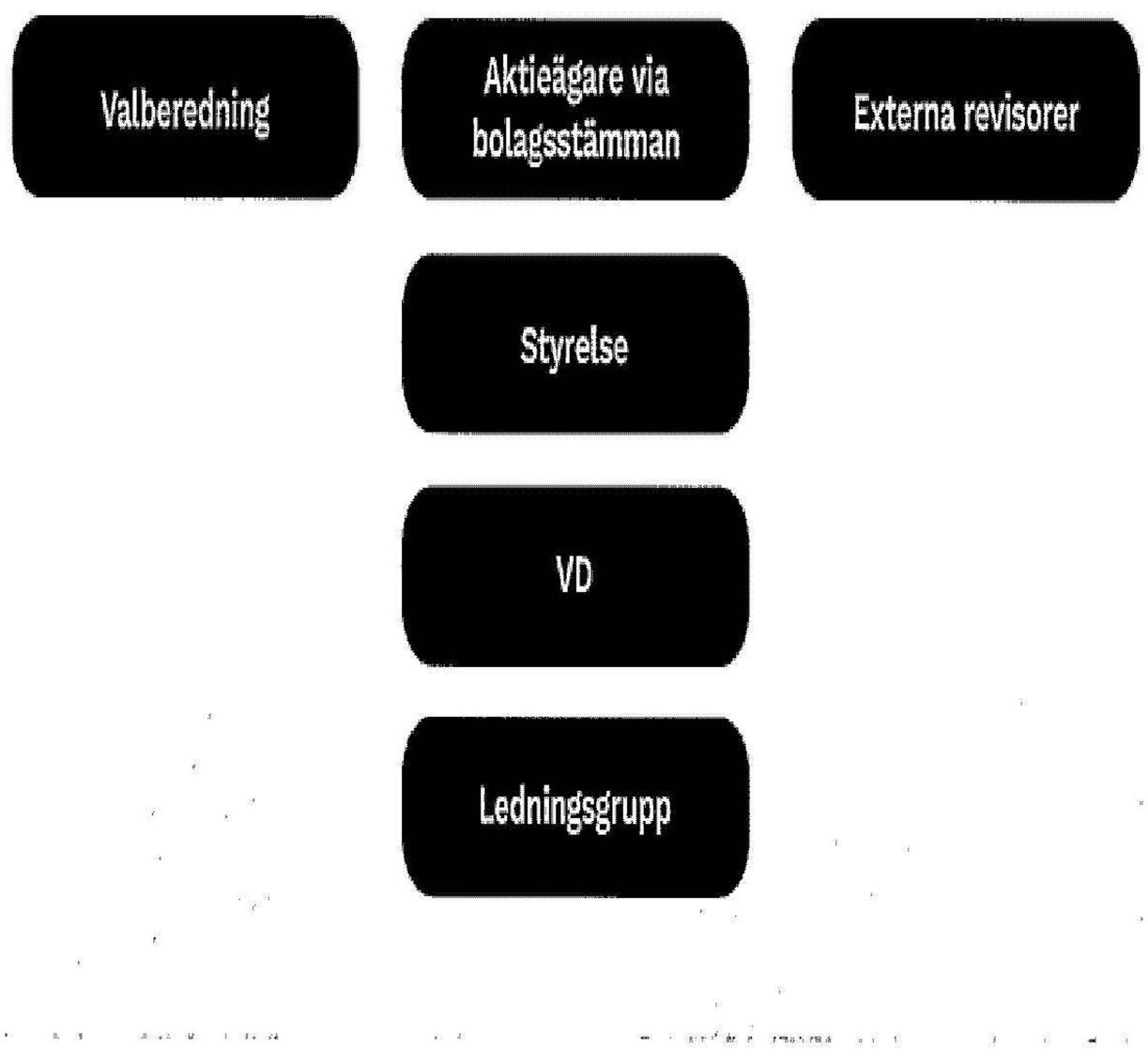
Årsstämma ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman prövas frågor avseende bl a utdelning, fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöte och VD samt val av styrelseledamöter och revisor.

Årsstämma 2024

Årsstämman hölls den 18 april i Stockholm. Samtliga aktier var representerade. Räkenskaperna för 2023 fastställdes och styrelseledamöter och VD beviljades ansvarsfrihet. Beslut fattades också om val av styrelseledamöter och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer. Årsstämman lämnade inte något bemyndigande till styrelsen att ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

Styrelsen

Styrelsens uppgifter innefattar bl a att fastställa bolagets övergripande mål och strategier inkl hållbarhet, affärsplan och budget, avge delårsrapporter, 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 bl a 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.



Addo Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

Styrelsens arbete följer i huvudsak en årlig cykel med ordinarie möten vid bestämda tidpunkter, anpassade till att styrelsen bl a ska fastställa den finansiella rapporteringen. Vid ordinarie möten lämnar VD allmän information om verksamheten, t ex viktiga händelser i verksamheten, hållbarhetsinformation, uppföljning av affärsplanen, koncernens ekonomiska och finansiella ställning, större pågående projekt och transaktioner samt koncernens finansiering.

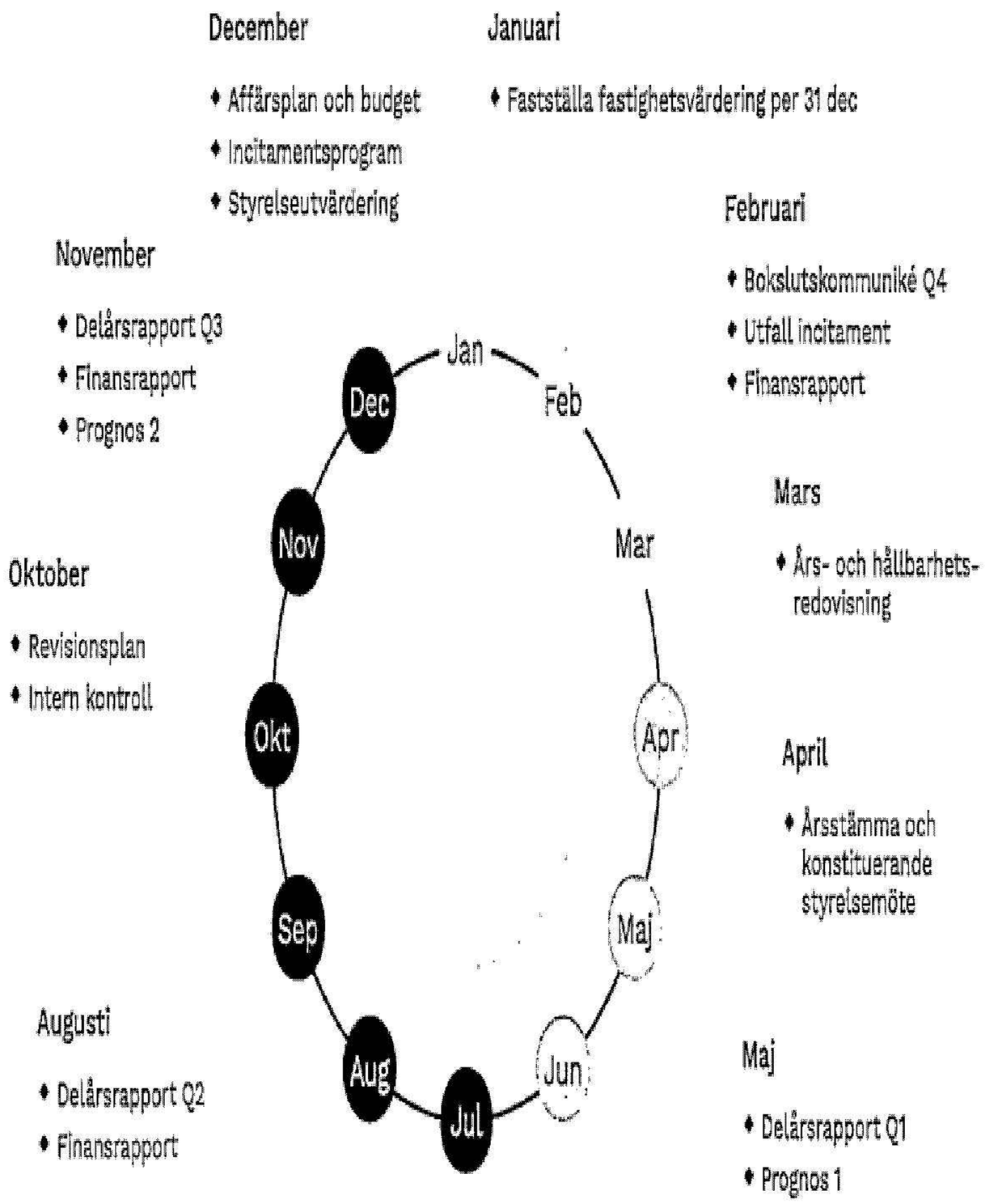
Styrelsen har också som uppgift att löpande följa upp och utvärdera revisorernas arbete och bereda frågor avseende revisorsval och arvode, bolagets redovisning och interna kontroll, riskhantering och finansiell information. Vidare omfattar styrelsens arbete beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för VD samt att följa upp och utvärdera rörliga ersättningar.

Utöver ordinarie styrelsemöten hålls även extra möten vid behov, t ex när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande. Under 2024 har 11 ordinarie styrelsemöten (inkl konstituerande styrelsemöte) och två extra styrelsemöten genomförts. Under året har styrelsen bl a arbetat med EUs direktiv för hållbarhetsredovisning (CSRD) och EUs direktiv för energiprestanda i byggnader med fokus på hur Stenvalvet påverkas av hållbarhetsfrågor i form av risker och möjligheter för verksamheten. 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. Ordföranden ansvarar även för utvärdering av både styrelsens och VDs arbete.

Styrelsens arbetsår



20250429036S9

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 inkl 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 en 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 53.

Ersättning till styrelsen

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. Styrelsen i sin helhet fullgör ersättningsutskottets uppgifter. Valberedningen lägger inför årsstämman fram förslag till arvoden till revisorn samt arvoden och annan ersättning för styrelseuppdrag till var och en av styrelseledmöterna. 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. Styrelsen har enhälligt godkänt förslaget till Riktlinje för ersättning som föreslås årsstämman 2025. Årsstämman 2024 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

Styrelsen har fattat beslut om att styrelsen i sin helhet ska fullgöra revisionsutskottets respektive ersättningsutskottets uppgifter. I avsnitt Styrelsen på sidorna 49-50 framgår styrelsens ansvar och uppgifter.

VD och ledningsgrupp

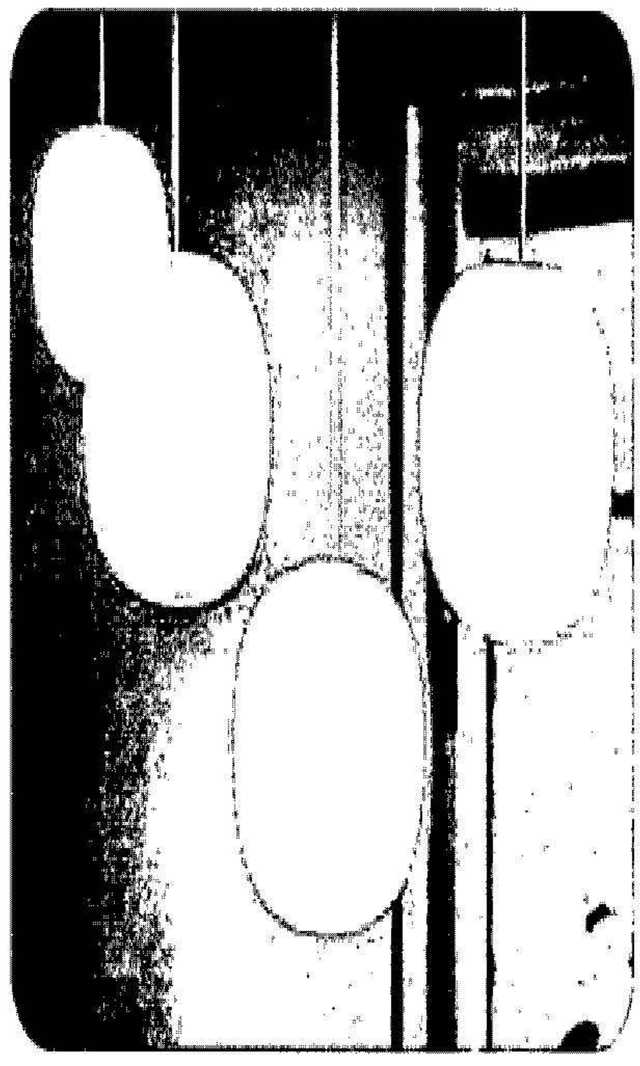
VD ansvarar för bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelse och VD anges i arbetsordningen för styrelsen samt i VD-instruktionen. VD ansvarar för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av 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 10 möten under året. VD och övriga ledande befattningshavare presenteras på sidan 54.

Ersättning ledande befattningshavare

Chefer, likväl som samtliga anställda, omfattas av den interna riktlinjen för lön och incitamentsprogram. VDs ersättning beslutas av styrelsen.

Revisor

Revisorns uppgift är att granska bolagets års- och hållbarhetsredovisning, bokföring samt styrelsens och VDs förvaltning. Revisorn deltar vanligtvis på två styrelsemöten bl a på det styrelsemöte då års- och hållbarhetsredovisningen samt koncernredovisningen 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 revisorer har medverkat vid två styrelsemöten och årsstämman under 2024.



Added Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a457555c66c7

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 45 anställda per 31 december 2024. 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 finansavdelningen.

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 55-62. 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 bl a tillgodose intressenternas behov av information vid särskilt stora händelser har vi en riktlinje för krishantering med tillhörande rutin för krisledning.

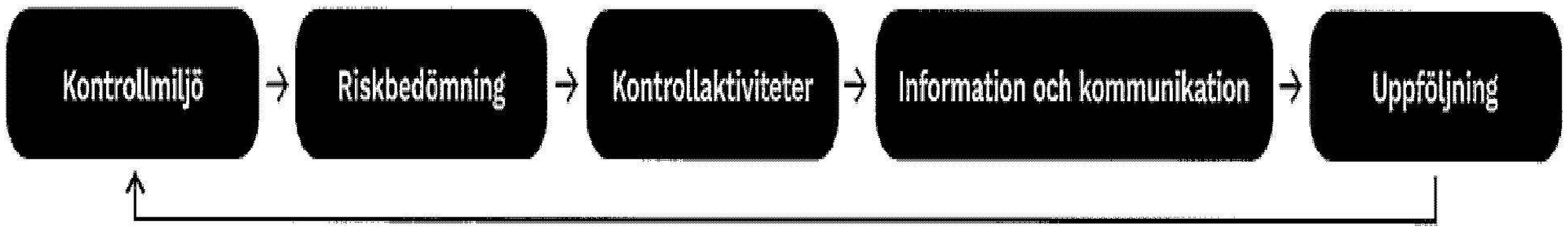
Information och kommunikation

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 och styrning av verksamhet och resultat sker på flera nivåer i bolaget. Resultatet analyseras av ansvariga inom respektive avdelning. Avrapportering sker till VD, ledningsgrupp och styrelse. Styrelsen följer i anslutning till delårsrapporter upp den ekonomiska utvecklingen i förhållande till affärsplan och budget samt att beslutade investeringar följer plan.

Intern kontroll



Styrelse



DAG KLACKENBERG

Styrelseordförande tillika styrelseledamot sedan 2019

Född: 1948

Utbildning: Jur. kand. tillika civilekonom

Pågående uppdrag: Ordförande Kyrkans pension, Regionfullmäktigeledamot (M), Folkhälso- och tandvårdsberedningen (Stockholms län), Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje och VD Klackenbergs Böcker & Papper

Tidigare uppdrag: Diplomat (bl a ambassadör och expeditionschef vid Utrikesdepartementet), VD Svensk Handel, styrelseordförande i bl a 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 Optise, Sareq och Stiftelsen för Strategisk Forsknings Kapitalförvaltningskommitté, ledamot Aura Group, Slättö, ESCT, Aktia Bank 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, Carneo, OX2 m fl



HANS RYDSTAD

Styrelseledamot sedan 2019

Född: 1952

Utbildning: Tekn. Dr.

Pågående uppdrag: STC Interfinans, ledamot i Stiftelsen för Strategisk Forsknings kapitalförvaltningskommitté, Remeo, Bystad Holding, JMJV Hyresbostäder Holding, Safenest, senior rådgivare Carnegie Investment bank och rådgivare till tre fonder

Tidigare uppdrag: Olika ledande befattningar inom Carnegie Investment bank

2025042903691

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

Ledningsgrupp



MARIA LIDSTRÖM
VD och koncernchef sedan 2020
Född: 1972
Utbildning: Civilingenjör väg och vatten
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



KRISTIAN PAMP
Förvaltningschef sedan 2023
Född: 1982
Utbildning: Civilingenjör samhällsbyggnad
Tidigare uppdrag: Regionchef Stendörren Fastigheter, chef Effektiv förvaltning och affärsområdeschef Castellum, fastighetschef och förvaltare Brostaden, konsult NIRAS



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

20250429036693

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
Hyresintäkter	+/- 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

Hantering

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 makroekonomiska förändringar, såsom konjunkturutveckling, räntenivåer och inflationstakt. Dessa faktorer påverkar i sin tur fastigheternas driftnetto. Värdet kan också påverkas av marknads- eller fastighetsspecifika orsaker.

Värdet på fastigheterna påverkas även av Stenvalvets kontrakts- och hyresgäststruktur 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.

Stenvalvets bestånd av samhällsfastigheter är främst koncentrerat till geografiska marknader med befolkningstillväxt och ekonomisk tillväxt. Fastigheterna har generellt starka lägen som vid behov ger flexibilitet till ändrad användning.

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.

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

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a457555c66c7

Strategiska risker forts.

Riskbeskrivning	*Hantering*
Intäkts- och vakansrisk	
Det finns en risk för uteblivna betalningar. Kundernas betalningsförmåga kan påverkas av deras affärsverksamhet och omvärlds och makroekonomiska faktorer. Det finns en risk för förändrade hyresnivåer i samband med årlig KPI-indexering och/eller när hyresavtal omförhandlas. Vidare finns 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 2024 var den ekonomiska uthyrningsgraden 94 % och den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen 4,8 år. Stenvalvets fastigheter är belägna i geografiskt attraktiva områden.
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.
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 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 goda 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 intressenter inkl kommuner 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.

20250429036695

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 stordriftsfördelar 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 förebyggande 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. Riskerna vid försäljningar reduceras genom att begränsa

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

Operativa risker forts.

Riskbeskrivning	*Hantering*
Transaktioner forts.	
	lämnade garantier både i tid och till belopp samt att ha en god kännedom om den sålda fastighetens status och skick.
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 god tid kunna vidta åtgärder och anpassa verksamheten. Stenvalvet är idag inte föremål för några materiella skatteprocesser.
Projektutveckling	
Vid ny-, till- och ombyggnationer finns det en risk att hyresgästernas behov och förväntningar inte uppfylls, förändrade förutsättningar för hyresgästerna, 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 marknadskännedom och där det finns god 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 märkt "Bra Miljöval" till fastigheterna och ökar andelen 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 inför förvärv och successivt av det befintliga beståndet för att planera relevanta åtgärder. Utvalda byggnader miljöcertifieras och hyresgäster erbjuds möjlighet att teckna gröna hyresavtal.

Operativa risker forts.

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 i Ukraina och Mellanöstern 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 samhällsskydd och beredskap 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.

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

Regelefterlevnad

Riskbeskrivning	*Hantering*
Förändrade regelverk	
Förändringar i lagar, förordningar och regelverk kan påverka Stenvalvets förutsättningar att hyra ut vissa lokaler och medföra ökade kostnader. 92 % 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, hyressättning 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 god 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.

20250429036699

Finansiella risker

Mer om de finansiella riskerna finns beskrivet i not 21 på sidorna 104-106.

Riskbeskrivning *Hantering*

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk innebär risken för att nödvändigt kapital saknas, inte kan anskaffas överhuvudtaget eller endast till mycket 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 kreditprisrisken, 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 2024 uppgick kapitalbindningen till 2,4 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 säkerställda outnyttjade kreditlöften. Per 31 december 2024 uppgick dessa till 1 450 mkr, vilket täcker 2025 års kreditförfall. Per årsskiftet uppgick Stenvalvets belåningsgrad till 49 %.

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 förlänga låneportföljens räntebindningstid. Vidare eftersträvas ojämn fördelning på låneförfall. Därmed uppnås ett stabilare och mer förutsägbart finansnetto.

Stenvalvets genomsnittliga räntebindningstid styrs av finanspolicyn. Per 31 december 2024 uppgick Stenvalvets räntebindning till 2,4 år. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,9 ggr per årsskiftet. Andelen säkerställd skuld i förhållande till fastighetsvärdet uppgick till 33 % vid årsskiftet.

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

Finansiella risker forts.

Riskbeskrivning	*Hantering*
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.	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 484 mkr samt därtill säkerställda outnyttjade kreditlöften om 1 450 mkr.
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.



Kvarnen 5, Kristianstad

20250429037O1

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Fastighets AB Stenvalvet (publ), org nr 556803-3111, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2024. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 22 april 2025.

Verksamheten

Stenvalvets affärsidé är att via dotterbolag äga, utveckla och aktivt förvalta samhällsfastigheter i Sverige. Begreppet samhällsfastigheter avser fastigheter som till övervägande del brukas av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter.

Koncernen består vid räkenskapsårets utgång av moderbolaget Fastighets AB Stenvalvet (publ) samt 88 (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.

Resultatutveckling

Intäkter

Intäkterna uppgick till 1 077 mkr (1 037), varav hyresintäkterna uppgick till 1 030 mkr (968). Intäkterna har ökat med 40 mkr, motsvarande 4 %. Ökningen är främst hänförlig till KPI-indexering. Övriga intäkter har minskat med 26 mkr i jämförelse med motsvarande period föregående år, främst förklarat av engångsintäkter från genomförda fastighetsförsäljningar under föregående år. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 48 mkr, motsvarande 5 %.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 94 % (94) och den ekonomiska vakansen uppgick till 67 mkr (69). Hyresvärdet uppgick vid periodens utgång till 1 144 mkr (1 106). Bolagets genomsnittliga kontraktslängd uppgick till 4,8 år (5,4) vid årets utgång.

Kostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 286 mkr (307). Det är en minskning med 21 mkr, motsvarande 7 %, vilket bl a förklaras genom lägre kostnader hänförligt till underhåll och media. I jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med 20 mkr, motsvarande 7 %.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 791 mkr (730), en ökning med 61 mkr, motsvarande 8 %. Ökningen är främst hänförlig till KPI-indexering samt lägre kostnader hänförligt till underhåll och media. Överskottsgraden uppgick till 73,4 % (70,4). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 10 % till 781 mkr (713). Överskottsgraden i jämförbart bestånd uppgick till 73,9 % (70,7).

Finansiella poster

Finansiella intäkter och kostnader redovisades till ett netto om -257 mkr (-273). Nettominskningen om 16 mkr förklaras främst av lägre räntekostnader hänförligt till en lägre skuldsättning till bolagets ägare då ett ägarlån slutreglerades i juni 2023. Samtidigt har finansnettot påverkats negativt genom högre marknadsräntor och marginaler på nyupplåning i jämförelse med föregående år. Aktiverade räntekostnader i pågående projekt uppgick till 4,7 mkr (2,5) och minskade därmed finansiella kostnader med motsvarande belopp.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 477 mkr (398), en ökning med 79 mkr motsvarande 20 %. Ett förbättrat driftnetto om 61 mkr och ett minskat finansnetto om 16 mkr främst till följd av återbetalda ägarlån under 2023 förklarar det ökade förvaltningsresultatet.

Värdeförändring fastigheter

Årets värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till -269 mkr (-662), vilket motsvarar en värdeförändring, i relation till årets ingående fastighetsvärde, om -1,7 % (-4,0). Årets värdeförändring bestod till fullo av orealiserade värdeförändringar om -269 mkr (708). De orealiserade värdeförändringarna har under året drivits dels av marknadens förändrade avkastningskrav om -474 mkr (-1 380) och dels av

Utveckling av koncernens verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter, mkr	1 077	1 037	954	940	890
Driftnetto, mkr	791	730	665	682	643
Årets resultat, mkr	47	-440	1 060	2 450	255
Balansomslutning, mkr	16 868	17 729	17 686	18 834	13 990
Verkligt värde fastigheter, mkr	15 929	15 935	16 538	17 853	13 464
Soliditet, %	40	38	39	31	24

Definitioner: Se sidorna 107-108

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

driftnettoförändringar, såsom ändrade vakanser och marknadshyror om 205 mkr (672). Årets realiserade värdeförändring uppgick till 0 mkr (46). Årets förändring av fastighetsvärdet har också påverkats av förvärv om 0 mkr (75), verkligt värde av försäljningar inkl omkostnader om 0 mkr (265), investeringar om 258 mkr (240) samt aktiverad ränta i pågående projekt om 4,7 mkr (2,5).

Värdeförändring räntederivat
Värdeförändring på räntederivat uppgick till -121 mkr (-283). I värdeförändringarna ingår realiserade förluster om -4 mkr (0). Stenvalvet använder ränteswappar som finansiellt derivatinstrument. Under året har ränteläget förändrats och därmed har värdet på räntederivaten påverkats, samtidigt som värdet minskar i takt med löptiden.

Skatt
Redovisad skatt för året uppgick till -40 mkr (-107) varav aktuell skatt utgjorde -38 mkr (-66) och uppskjuten skatt utgjorde -2 mkr (173). Uppskjuten skatt bestod 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 1 248 mkr (1 246).

Årets resultat
Årets resultat efter skatt uppgick till 47 mkr (-440). Den positiva resultatutvecklingen har främst drivits av en stabiliserad värdeutveckling på förvaltningsfastigheter.

Investeringar, förvärv och avyttringar

Investeringar
Investeringar avser huvudsakligen hyresgästanpassningar och underhåll av befintliga fastigheter. Investeringarna sker oftast i samband med nyuthyrning eller omförhandlingar med hyresgäster för att modernisera och anpassa lokalerna till kundens specifika önskemål, vilket ökar såväl intäkter som marknadsvärde på fastigheterna. Under året har bolaget investerat 258 mkr (240) exkl aktiverad ränta i pågående projekt om 4,7 mkr (2,5).

Kassaflöde
Stenvalvets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 396 mkr (348). Ökningen är främst hänförlig till ett ökat förvaltningsresultat, drivet av ett ökat driftnetto och minskade räntekostnader till följd av slutreglering av ägarlån under 2023. Poster som inte ingår i kassaflödet är framför allt värdeförändring i räntederivat och förvaltningsfastigheter. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 401 mkr (336). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -258 mkr (-207). Upplåning och amortering påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med -873 mkr (640). Under årets första kvartal återbetalades ett obligationslån om 750 mkr, och under tredje kvartalet emitterades en ny obligation om 500 mkr i syfte att refinansiera ett obligationsförfall under fjärde kvartalet. Under året har det totala kassaflödet uppgått till -730 mkr (770). Vid årets utgång uppgick likvida medel till 484 mkr (1 214).

Väsentliga händelser under året
Året har kännetecknats av en försiktig stabilisering av fastighetsmarknaden, främst driven av minskad 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 året har två obligationslån om 750 mkr respektive 640 mkr återbetalats, och en ny obligation om 500 mkr emitterats. Under våren 2024 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 8 313 mkr (9 182). Räntebärande nettoskuld vid årets utgång uppgick till 7 829 mkr (7 968), vilket motsvarar en belåningsgrad om 49,1 % (50,0). I jämförelse med föregående årsskifte har den externa lånevolymen minskat med 869 mkr. Under årets första kvartal återbetalades ett obligationslån om 750 mkr, och under tredje kvartalet emitterades en ny obligation om 500 mkr i syfte att refinansiera ett obligationsförfall i fjärde kvartalet om 640 mkr. Återbetalningar har under året minskat Stenvalvets likvida medel, som vid årets utgång uppgick till 484 mkr (1 214). Koncernen har säkerställda outnyttjade back-up faciliteter om 1 450 mkr (1 450). De revolverande kreditfaciliteterna har en löptid längre än 12 månader. Tillgänglig likviditet inkl kreditfaciliteter överstiger därmed samtliga låne- och obligationsförfall för kommande 12 månader.

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 5 366 mkr (8 116). Under året har totalt sju ränteswappar förfallit till ett nominellt värde om 3 750 mkr, varav en har förfallit under årets fjärde kvartal till ett nominellt värde om 500 mkr. Samtidigt har två ny ränteswappar ingåtts under året om 1 000 mkr. Inga nya ränteswappavtal har ingåtts under sista kvartalet. Alla ränteswappar avser byte av rörlig ränta till fast ränta. Vid årets utgång uppgick ränteswapparnas marknadsvärde till 248 mkr (396) inkl upplupen ränteintäkt. Ränteswapparnas räntekuponger redovisas som räntekostnader och förändringar i verkligt värde redovisas som orealiserade värdeförändringar.

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

av att ränteswappar har förfallit och högre kreditmarginaler på nyupplåning.

Återstående räntebindning inräknat effekt av ränteswappavtal är i genomsnitt 2,4 år (2,3) och återstående kapitalbindning uppgår till 2,4 år (2,8). Andel säkerställd skuld i förhållande till fastighetsvärdet uppgår till 33,1 % (33,2). Vid årets utgång var 64,5 % (92,1) 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 bl a 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 55-62.

Medarbetare
Medelantalet anställda i Stenvalvet var vid utgången av året 45 (42) varav 25 (21) 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 ÅRL 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 ÅRL-index på sidan 44.

Bolagsstyrning
Stenvalvet har valt att upprätta bolagsstyrningsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Bolagsstyrningsrapporten, inkl styrelse och ledningsgrupp, återfinns på sidorna 49-54.

Moderbolaget
Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 47 mkr (47) och består främst av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna uppgick till -111 mkr (-111). Finansiella poster uppgick till 262 mkr (751). I de finansiella posterna ingår resultat från andelar i koncernföretag om 8 mkr (579), räntеintäkter om 726 mkr (628) samt räntekostnader om -472 mkr (-456).

Moderbolaget påverkas indirekt av dotterbolagens verksamhet vilket innebär att moderbolaget är utsatt för samma risker som för övriga bolag i koncernen.

Framtida utveckling
Stenvalvet har institutionella ägare med långsiktigt perspektiv och strategin med en aktiv portföljförvaltning med stabil lönsamhet och tillväxt ligger fast.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Det har inte förekommit några väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande belopp (kr):

Överkursfond	174 938 105
Balanserat resultat	1 831 388 402
Årets resultat	276 800 624
Summa	**2 283 127 131**

Styrelsen föreslår följande:

Behålls i överkursfond	174 938 105
Balanseras i ny räkning	2 108 189 026
Summa	**2 283 127 131**

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

2025042903703

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

20250429037O4



Finansiella rapporter

Addo Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-8a45755c666c7

20250429037O5

Resultaträkning koncernen

MSEK	Not	2024	2023
Hyresintäkter	2, 3	1 030	968
Serviceintäkter	2, 3	29	25
Övriga intäkter	2, 3	18	44
Summa intäkter		**1 077**	**1 037**
Driftkostnader	2	-161	-171
Underhållskostnader	2	-53	-61
Fastighetsskatt	2	-20	-23
Fastighetsadministration	2	-52	-52
Summa fastighetskostnader		**-286**	**-307**
Driftnetto		**791**	**730**
Centrala administrationskostnader	4, 5, 6, 18	-57	-59
Finansiella intäkter	7	16	21
Finansiella kostnader exkl ränta på ägarlån	7	-273	-216
Räntekostnader på ägarlån	7	-	-78
Förvaltningsresultat		**477**	**398**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	10	-	46
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	10	-269	-708
Värdeförändring derivat	20	-121	-283
Resultat före skatt		**87**	**-547**
Aktuell skatt	8	-38	-66
Uppskjuten skatt	8	-2	173
Årets resultat		**47**	**-440**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		47	-440

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat varför endast en resultaträkning presenteras

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a457555c66c7

Balansräkning koncernen

MSEK	Not	2024	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		0	0
Förvaltningsfastigheter	10	15 929	15 935
Nyttjanderättstillgångar	22	115	102
Materiella anläggningstillgångar	9	1	1
Räntederivat	20	254	396
Långfristiga fordringar	12	16	17
Summa anläggningstillgångar		**16 315**	**16 450**
Omsättningstillgångar			
Varulager		0	0
Kundfordringar		9	8
Övriga fordringar	12	40	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	20	25
Likvida medel	14	484	1 214
Summa omsättningstillgångar		**553**	**1 279**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 868**	**17 729**

MSEK	Not	2024	2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Aktiekapital		8	8
Övrigt tillskjutet kapital		631	631
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		6 139	6 093
Summa eget kapital		**6 778**	**6 732**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	16	7 133	7 666
Leasingskulder	16	111	97
Uppskjutna skatteskulder	8	1 248	1 246
Räntederivat	20	6	-
Summa långfristiga skulder		**8 498**	**9 008**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	16	1 180	1 516
Leasingskulder	16	4	4
Leverantörsskulder		61	70
Skatteskulder		2	46
Övriga skulder		33	29
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	312	325
Summa kortfristiga skulder		**1 592**	**1 989**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 868**	**17 729**

Förändringar i eget kapital koncernen

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	8	349	6 533	6 890
Aktieägartillskott		282		282
Årets resultat			-440	-440
Utgående eget kapital 2023-12-31	**8**	**631**	**6 093**	**6 732**
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**

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat varför endast en resultaträkning presenteras

2025042903707

Adda Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

Kassaflöde koncernen

MSEK	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	87	-547
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	390	942
Betald inkomstskatt	-81	-47
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**396**	**348**
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	23	-2
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-18	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**401**	**336**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i befintliga fastigheter	-258	-240
Avyttring av fastigheter (direktavyttring)	-	265
Indirekta fastighetsförvärv	0	-75
Förvärv av finansiella anläggningstillgånagar	-	-156
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-258**	**-206**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	550	4 995
Amortering av lån	-1 419	-4 349
Amortering av leasingskuld	-4	-6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-873**	**640**
Årets kassaflöde	-730	770
Likvida medel vid årets början	1 214	444
Likvida medel vid årets slut	**484**	**1 214**
Erhållna räntor	15	21
Erlagda räntor	-259	-350

20250429037O9

Resultaträkning moderbolaget

MSEK	Not	2024	2023
Nettoomsättning		47	48
Centrala administrationskostnader	4, 5, 18	-111	-111
Rörelseresultat		**-64**	**-63**
Resultat från andelar i koncernföretag	7	8	579
Finansiella intäkter	7	726	628
Finansiella kostnader exkl ränta på ägarlån	7	-472	-377
Räntekostnader på ägarlån		-	-78
Resultat efter finansiella poster		**198**	**688**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		50	53
Avsättning till periodiseringsfond		-	0
Resultat före skatt		**248**	**740**
Aktuell skatt	8	0	0
Uppskjuten skatt	8	29	13
Årets resultat		**277**	**753**

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat varför endast en resultaträkning presenteras

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

Balansräkning moderbolaget

MSEK	Not	2024	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella/materiella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	9	1	1
Summa immateriella/materiella anläggningstillgångar		1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	26	2 927	2 777
Räntederivat	20	16	98
Fordringar hos koncernföretag	11	7 564	7 564
Uppskjuten skattefordran	8	3	-
Långfristiga fordringar		0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**10 510**	**10 439**
Summa anläggningstillgångar		**10 511**	**10 440**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		446	387
Övriga fordringar	12	3	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	25	57
Summa kortfristiga fordringar		**474**	**449**
Likvida medel	14	484	1 214
Summa omsättningstillgångar		**958**	**1 663**
SUMMA TILLGÅNGAR		**11 469**	**12 103**

MSEK	Not	2024	2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		8	8
Fritt eget kapital			
Överkursfond		175	175
Balanserat resultat		1 831	1 079
Årets resultat		277	753
Summa fritt eget kapital		**2 283**	**2 006**
Summa eget kapital		**2 291**	**2 014**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		41	41
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	8	-	26
Långfristiga skulder	17		
Räntebärande skulder		5 361	5 885
Räntederivat	20	6	-
Summa långfristiga skulder		**5 367**	**5 885**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	1 175	1 511
Leverantörsskulder		5	7
Skulder till koncernföretag		2 555	2 572
Aktuella skatteskulder		-	1
Övriga skulder		7	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	28	38
Summa kortfristiga skulder		**3 769**	**4 137**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**11 469**	**12 103**

20250429037 11

Förändringar i eget kapital moderbolaget

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			
MSEK	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	8	175	97	700	980
Erhållna ägartillskott			282		282
Årets resultat				753	753
Vinstdisposition			700	-700	-
Utgående eget kapital 2023-12-31	**8**	**175**	**1 079**	**753**	**2 014**
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**	**1 832**	**277**	**2 291**

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat varför endast en resultaträkning presenteras.

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

20250429037:12

Kassaflöde moderbolaget

MSEK	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	247	740
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	91	-1 604
Betald inkomstskatt	-1	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**337**	**-870**
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-24	914
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-31	329
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**282**	**373**
Investeringsverksamheten		
Lämnad finansiering till dotterbolag	-	-244
Återbetald finansiering från dotterbolag	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-151	6
Avyttring av finansiella tillgångar	-	9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-151**	**-229**
Finansieringsverksamheten		
Emission av obligationer	500	1 500
Återköp av obligationer	-1 390	-1 400
Företagscertifikat, netto	50	-580
Upptagna lån	-	3 475
Amortering av lån	-21	-2 365
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-861**	**631**
Årets kassaflöde	-730	774
Likvida medel vid årets början	1 214	440
Likvida medel vid årets slut	**484**	**1 214**
Erhållna räntor	15	21
Erlagda räntor	-162	-258

20250429037l3

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Fastighets AB Stenvalvet (publ), org nr 556803-3111, är ett svenskregistrerat 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 20 mars 2025 och kommer att föreläggas på årsstämman den 22 april 2025 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 International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Ändrade redovisningsprinciper

Nya eller ändrade IFRS-standarder och nya tolkningar som tillämpas från och med 1 januari 2024. Följande nya eller ändrade standarder och tolkningar utgivna av IASB bedöms relevanta för koncernen och har tillämpats för räkenskapsåret som började den 1 januari 2024. IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Ändringen avser klassificering av skulder som kort- eller långfristiga. Ändringen har inte haft någon påverkan på Stenvalvet utöver utökat upplysningskrav om låneskulder förenade med kovenanter för nästkommande tolvmånadersperiod. Övriga nya eller ändrade IFRS Redovisningsstandarder har inte haft någon väsentlig effekt på de finansiella rapporterna.

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 förvärvad 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 inkl indexjusteringar, tilläggsdebiteringar för hyresgästanpassningar 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 leasingskuld 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

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper, forts.

av kontorslokaler och bilar. Leasingavgifterna diskonteras i normalfallet med koncernens marginella upplåningsränta, vilket utöver koncernens/företagets kreditrisk återspeglar respektive avtals leasingperiod, valuta och kvalitet 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 leasingskuld. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Koncernen presenterar nyttjanderättstillgångar, som inte uppfyller definitionen för förvaltningsfastigheter, och leasingskulder som egna poster i balansräkningen.

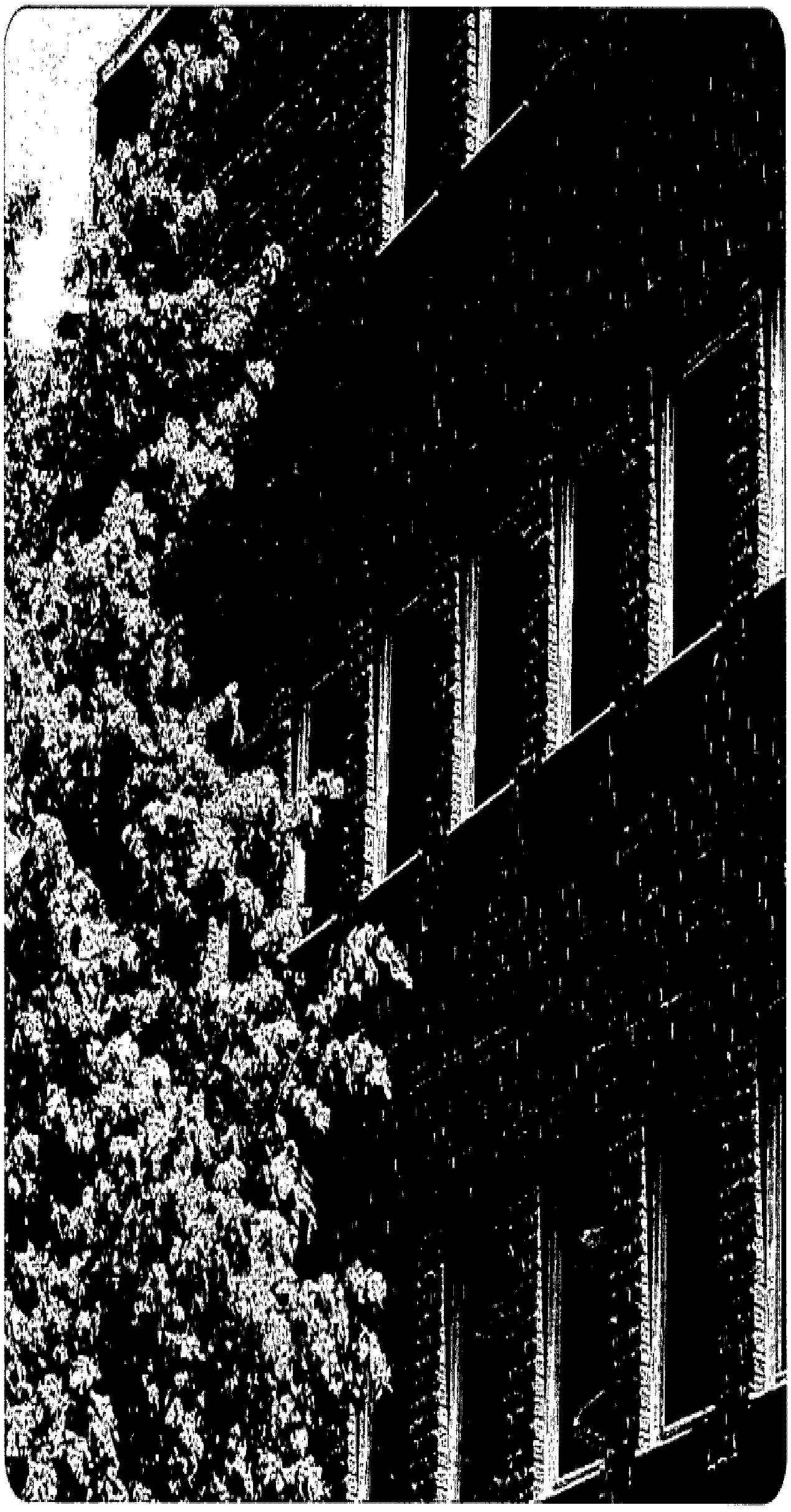
Finansiella intäkter och kostnader

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 från och med 1 oktober 2023. 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.



Hågern 5, Jönköping

2025042903715

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper, forts.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen avser bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, finansiella tillgångar 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 exkl 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. Vid ränteswappens förfallotidpunkt där en s k upfront fee har erlagts vid införskaffandet av ränteswappen kan en realiserad värdeförändring uppstå och utgörs då av verkligt värde vid förfall med avdrag för swappens värde vid senaste värderingstidpunkt, i båda fallen exkl upplupen ränta.

Tillgångar

Övriga finansiella tillgångar, som inte är derivat, redovisas till upplupet anskaffningsvärde då de innehas i en affärsmodell som uppfyller kriteriet för kontraktsenliga 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, exkl eventuella transaktionskostnader, och lånets återbetalningsbelopp periodiseras över lånets löptid enligt effektivräntemetoden. Den eventuella effekten redovisas då i resultaträkningen som en räntekostnad.

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 förvärv redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde inkl till förvärvet direkt hänförbara 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, dvs är värdehöjande, 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. Låneutgifter 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 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 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 som ska göras.

Skillnader mellan koncernen och moderbolagets redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Andelar i koncernföretag

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Transaktionskostnader aktiveras som en del av anskaffningsvärdet för aktierna.

Finansiella instrument

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. 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

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper, forts.

ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, 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 borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig pga att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal 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 publicerat sina finansiella rapporter.

Koncernbidrag

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



Fornbacken 5, Hässleholm

20250429037717

Not 2 Hyresintäkter och fastighetskostnader

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

Hyreskontrakt avseende lokaler upprättas initialt normalt på en hyrestid 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 4,8 år (5,4). Kontrakten för lokaler har normalt indexklausuler.

Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt.

Förfallostruktur kontrakterad hyra, kommersiella lokaler

	2024		2023	
MSEK	Årshyra	% av total	Årshyra	% av total
Koncernen				
2024			54	5
2025	106	10	105	11
2026	225	21	230	23
2027	146	14	97	10
2028	61	6	23	2
2029	99	9	90	9
2030	54	5	38	4
2031	59	5	64	6
2032	90	8	69	7
2033	89	8	215	22
2034 och senare	145	14		
Summa	1 074	100	985	100

MSEK	2024	2023
Koncernen		
Intäkter		
Hyresintäkter	1 030	968
Serviceintäkter	29	25
Övriga intäkter	18	44
Summa intäkter	**1 077**	**1 037**
Fastighetskostnader		
Taxebundna kostnader	96	98
Övriga driftkostnader	65	73
Underhållskostnader	53	61
Fastighetsskatt	20	23
Fastighetsadministration	52	52
Summa fastighetskostnader	**286**	**307**

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

Statliga stöd

Statligt elstöd om 0 mkr (11) har erhållits. Elstödet ingår i posten övriga intäkter.

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

20250429037I8

Not 3 Rörelsesegment

Koncernens verksamhet delas upp i rörelsesegment 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 rörelsesegment grundar sig på den typ av fastigheter som bolaget har specialiserat sig på att utveckla och förvalta.

Följande rörelsesegment har identifierats:

- Offentliga kontor
- Rättsväsende
- Utbildning
- Vård och omsorg
- Övrigt

Identifiering av segment görs baserat på intern rapportering. Från 1 januari 2025 kommer Stenvalvets segmentrapportering att upprättas utifrån geografiska marknadsområden.

I rörelsesegmentens resultat, tillgångar och skulder har inkluderats direkt hänförbara poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. De redovisade posterna i rörelsesegmentens resultat, tillgångar och skulder är värderade i enlighet med det resultat, tillgångar och skulder som företagets högste verkställande beslutsfattare följer upp. Segmentet övrigt inkluderar byggrätter samt mark- och lagerfastigheter.

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

20250429037l9

Not 3 Rörelsesegment, forts.

Koncernens rörelsesegment	Offentliga kontor		Rättsväsende		Utbildning		Vård och omsorg		Övrigt		Ej fördelade poster		Summa konsoliderat	
MSEK	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Intäkter	305	306	210	209	299	269	256	245	7	8			1 077	1 037
Fastighetskostnader	-93	-105	-62	-65	-68	-70	-60	-65	-3	-2			-286	-307
Driftnetto	**212**	**201**	**148**	**144**	**231**	**199**	**196**	**180**	**4**	**6**			**791**	**730**
Centrala administrationskostnader											-57	-59	-57	-59
Finansiella intäkter											16	21	16	21
Finansiella kostnader											-273	-294	-273	-294
Förvaltningsresultat													**477**	**398**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade		29								17			-	46
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-80	-180	77	-179	-63	-171	-194	-173	-9	-5			-269	-708
Värdeförändringar derivat											-121	-283	-121	-283
Resultat före skatt													**87**	**-547**
Redovisat värde fastigheter	3 857	3 857	2 728	2 609	4 821	4 772	4 411	4 581	112	116			15 929	15 935
Årets investeringar	83	56	41	37	112	145	22	2	-	-			258	240

Information om större kunder

Hyresgäst	Hyresgästkategori	Årshyra (mkr)	Andel av årshyra (%)
Polismyndigheten	Stat	128	11
Internationella Engelska Skolan i Sverige AB	Privat	75	7
Örebro kommun	Kommun	68	6
Sveriges Domstolar	Stat	54	5
Skatteverket	Stat	50	4
Attendo Sverige AB	Privat	48	4
Kriminalvården	Stat	45	4
Region Skåne	Region	40	4
Umeå Kommun	Kommun	32	3
Försäkringskassan	Stat	28	2
Summa		**568**	**50**

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

Not 4 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Löner och andra ersättningar till anställda

TSEK	2024	2023
Koncernen		
Löner och ersättningar m.m.	43 856	39 800
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer (se vidare not 18)	8 292	5 466
Sociala avgifter	16 086	14 014
Koncernen totalt	**68 234**	**59 280**

Medelantalet anställda

	2024	Varav kvinnor	2023	Varav kvinnor
Moderbolaget				
Sverige	45	55 %	42	50 %
Moderbolaget totalt	**45**	**55 %**	**42**	**50 %**
Dotterbolag				
Sverige	-	0 %	-	0 %
Dotterbolag totalt	**-**	**0 %**	**-**	**0 %**
Koncernen totalt	**45**	**55 %**	**42**	**50 %**

Könsfördelning ledande befattningshavare

	2024 Andel kvinnor	2023 Andel kvinnor
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

	2024		
TSEK	Ledande befattningshavare (11 personer)*	Övriga anställda	Summa
Moderbolaget			
Löner och andra ersättningar	13 708	30 148	43 856
(varav bonus o d)	(1 997)	(2 410)	(4 407)
Moderbolaget totalt	**13 708**	**30 148**	**43 856**
Sociala kostnader inkl pensionskostnad	8 100	16 278	24 378
(varav pensionskostnad)	(3 793)	(4 499)	(8 292)

	2023		
TSEK	Ledande befattningshavare (11 personer)*	Övriga anställda	Summa
Moderbolaget			
Löner och andra ersättningar	16 307	23 494	39 800
(varav bonus o d)	(1 305)	(3 168)	(4 473)
Moderbolaget totalt	**16 307**	**23 494**	**39 800**
Sociala kostnader inkl pensionskostnad	7 356	12 124	19 480
(varav pensionskostnad)	(2 233)	(3 233)	(5 466)

* Inkl ledningsgrupp och styrelse

2025042903721

Not 4 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar, forts.

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare i moderbolaget

TSEK	Utfall arvode/ grundlön	Utfall rörlig ersättning	Pensionskostnad	Summa
2024				
Styrelsens ordförande Dag Klackenberg	400	50	-	450
Styrelseledamot Ann Grevelius	200	50	-	250
Styrelseledamot Hans Rydstad	200	50	-	250
Styrelseledamot Ingalill. 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**
2023				
Styrelsens ordförande Dag Klackenberg	400	50	-	450
Styrelseledamot Ann Grevelius	200	50	-	250
Styrelseledamot Hans Rydstad	200	50	-	250
Styrelseledamot Ingalill Berglund	200	50	-	250
VD Maria Lidström	2 567	891	578	4 036
Andra ledande befattningshavare, sex personer	10 304	414	1 655	12 373
Summa	**13 871**	**1 505**	**2 233**	**17 609**

Ledande befattningshavares ersättningar

Avgångsvederlag

Om bolaget säger upp VD utgår ett avgångsvederlag motsvarande tolv månadslöner, utöver lönen under uppsägningstiden (12 månader). Vid uppsägning på egen begäran utgår lön under uppsägningstiden (6 månader).

Incitamentsprogram (rörlig ersättning)

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

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

MSEK	2024	2023
Koncernen		
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	3	4
Andra uppdrag	0	1
Moderbolaget		
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	3	4
Andra uppdrag	0	1

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisning och 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, t ex personalkostnader för VD och andra ledande befattningshavare, och dessa personers andel av övriga kostnader (t ex hyra).

Förvaltningstjänsterna faktureras till interna kunder på marknadsmässiga villkor.

MSEK	2024	2023
Koncernen		
Personalkostnader	29	31
Lokal- och kontorskostnader	2	3
Köpta tjänster	15	14
Övriga kostnader	11	11
Summa	**57**	**59**

Not 7 Resultat från finansiella poster

MSEK	2024	2023
Koncernen		
Ränteintäkter från finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde	16	21
Finansiella intäkter	**16**	**21**
Räntekostnader från finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-273	-216
Ränta på ägarlån	-	-78
Finansiella kostnader	**-273**	**-294**
Finansiella poster redovisat i resultatet*	**-257**	**-273**
Moderbolaget		
Utdelning	-	571
Resultat handelsbolag/kommanditbolag	8	8
Resultat från andelar i koncernföretag	**8**	**579**
Ränteintäkter på finansiella anläggningstillgångar	702	594
Ränteintäkter på omsättningstillgångar	9	13
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	15	21
Finansiella intäkter	**726**	**628**
Varav koncernföretag	509	405
Varav övriga	217	223
Räntekostnader	-371	-386
Värdeförändring räntederivat	-88	-58
Övriga finansiella kostnader	-13	-12
Finansiella kostnader	**-472**	**-456**
Varav koncernföretag	-	-78
Varav övriga	-472	-378

* I posten räntekostnader ingår nettoredovisade ränteintäkter från räntederivat om 201 mkr (189). Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer har aktiverats. Aktivering av ränta har under 2024 uppgått till 5 mkr (3). Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för koncernen och uppgår till 3,45 %.

202504290372

Not 8 Skatter

MSEK	%	2024	%	2023
Koncernen				
Aktuell skattekostnad				
Årets skattekostnad		-41		-66
Justering av skatt hänförlig till tidigare år		3		0
Summa aktuell skattekostnad		**-38**		**-66**
Uppskjuten skattekostnad				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		6		101
Uppskjuten skatteintäkt – sålda fastigheter		-		33
Uppskjuten skattekostnad till följd av temporära skillnader i derivat		5		58
Uppskjuten skattekostnad obeskattade reserver		-13		-20
Övrigt		-		1
Summa uppskjuten skattekostnad		**-2**		**173**
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen		**-40**		**107**
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		2		1
Uppskjuten skattekostnad till följd av temporära skillnader i derivat		-2		12
Skatt hänförlig till tidigare år		29		-
Summa uppskjuten skattekostnad		**29**		**13**
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget		**29**		**13**

MSEK	%	2024	%	2023
Koncernen				
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt		**87**		**-547**
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-18	20,6	113
Ej avdragsgilla kostnader	35,6	-31	-0,7	-4
Skatt hänförlig till tidigare år	4,6	4	0,0	0
Effekt av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-	-	0,0	0
Schablonränta på periodiseringsfond	1,1	-1	-0,2	-1
Övrigt	-6,9	6	-0,2	-1
Redovisad effektiv skatt	**45,9**	**-40**	**19,6**	**107**
Moderbolaget				
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt		**248**		**740**
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6	-51	20,6	-152
Ej avdragsgilla kostnader	7,3	-18	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	0	-	-
Fördelning av räntenetto	-28,2	70	-6,3	47
Ej skattepliktigt realisationsresultat	-	-	0,0	0
Schablonränta på periodiseringsfonder	0,0	0	0,0	0
Ej skattepliktig utdelning	-	-	-15,9	118
Skatt hänförlig till tidigare år	4,6	28	-	-
Redovisad effektiv skatt	**-11,7**	**29**	**-1,8**	**13**

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

Addo Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

Not 8 Skatter, forts.

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

MSEK	Balans per 1 jan 2024	Redovisat i årets resultat	Balans per 31 dec 2024
Koncernen			
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**

MSEK	Balans per 1 jan 2023	Redovisat i årets resultat	Balans per 31 dec 2023
Förvaltningsfastigheter	-1 282	134	-1 147
Räntederivat	-100	58	-42
Periodiseringsfonder	-38	-20	-58
Aktivering av underskottsavdrag	1	0	1
Övrigt	0	1	0
Summa	**-1 419**	**173**	**-1 246**

MSEK	Balans per 1 jan 2024	Redovisat över resultaträkningen	Balans per 31 dec 2024
Moderbolaget			
Förvaltningsfastigheter	-38	31	-7
Räntederivat	12	-2	10
Summa	**-26**	**29**	**3**

MSEK	Balans per 1 jan 2023	Redovisat över resultaträkningen	Balans per 31 dec 2023
Förvaltningsfastigheter	-39	1	-38
Räntederivat	-	12	12
Summa	**-39**	**13**	**-26**

20250429037 25

Not 9 Materiella anläggningstillgångar

	Inventarier	
MSEK	2024	2023
Koncernen		
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	7	7
Avyttringar	-1	-
Utgående balans	**6**	**7**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående balans	-6	-5
Avyttringar	1	-
Årets avskrivningar	0	-1
Utgående balans	**-5**	**-6**
Redovisade värden		
Den 1 januari 2024	1	3
Den 31 december 2024	1	1
Moderbolaget		
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	7	7
Nyanskaffning	1	-
Utgående balans	**8**	**7**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående balans	-6	-5
Årets avskrivningar	-1	-1
Utgående balans	**-7**	**-6**
Redovisade värden		
Den 1 januari 2024	1	2
Den 31 december 2024	1	1

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

Not 10 Förvaltningsfastigheter

MSEK	2024	2023
Koncernen		
Realiserade värdeförändringar	0	46
Orealiserade värdeförändringar	-269	-708
Summa värdeförändring	**-269**	**-662**
Varav yield	-474	-1 380
Varav driftsnettoförändring	205	672

Avstämning av ingående och utgående balans

	2024	2023
MSEK	Redovisat värde fastigheter	Redovisat värde fastigheter
Koncernen		
Redovisat värde vid årets början	15 935	16 538
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	-	75
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	258	240
Aktiverad ränta för pågående projekt	5	3
Verkligt värde sålda förvaltningsfastigheter	0	-259
Värdeförändringar redovisade i resultatet*	-269	-662
Redovisat värde vid årets slut	**15 929**	**15 935**

* Inkl aktiverad personalkostnad för pågående projekt om 6 mkr (2).

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

Addo Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a457555c66c7

Not 10 Förvaltningsfastigheter, forts.

Väsentliga projekt/ombyggnationer

Vid årets utgång pågick följande väsentliga projekt/ombyggnationer:

	2024		
MSEK	Tidpunkt för färdigställande	Total investering	Återstår
Lastvagnen 18, Malmö	mars 2026	36	32
Apeln 37, Jönköping	juni 2026	35	35
Kåbo 5:2, Uppsala	december 2026	219	217
Summa		**290**	**284**

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 2024-12-31 har värderingar utförts av värderingsföretaget Novier. Inför värderingen har fem fastigheter besiktigats av värderare enligt auktoriserad värderares gängse rutiner för besiktningsintervall.

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 15 929 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 kontraktsperiod, 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.

20250429037727

Not 10 Förvaltningsfastigheter, forts.

Fastighetsvärde per segment 31 december 2024

MSEK	Fastighets-värde, mkr	Fastigheter, st	Intäkter 2024	Drift-netto	Kontrakterad årshyra	Ekonomisk ut-hyrningsgrad, %	Ythyrnings-bar yta, tkvm	Exit yield krav, %*	Genomsnitt exit yield krav %*
Offentliga kontor	3 857	26	305	212	332	90	207	3,00-8,50	5,92
Rättsväsende	2 728	17	210	148	197	99	113	4,35-7,20	5,76
Utbildning	4 821	20	299	231	289	98	149	3,95-7,00	5,08
Vård och omsorg	4 411	37	256	196	253	93	121	4,05-4,30	4,78
Övrigt	112	8	7	4	3	100	3	7,65	7,65
Summa	**15 929**	**108**	**1 077**	**791**	**1 074**	**94**	**593**	**3,00-8,50**	**5,33**

*Byggrätter ingår inte

Identifiering av segment görs baserat på intern rapportering. Från 1 januari 2025 kommer Stenvalvets segmentrapportering att upprättas utifrån geografiska marknadsområden.

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 Stenvalvet.

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 2025 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 ca +/- 10 %, vilket motsvarar ett värdeintervall mellan ca 24-30 tkr/kvm. I känslighetsanalysen har hyresintäkterna justerats med +100 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.

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 108 externt värderade fastigheterna har 92 fastigheter genomgått en fullständig värdering inkl. besiktning. Resterande fastigheter har värderats enligt s k desktop-modell där några av fastigheterna har besiktigats.

Snittantagande om kassaflöde 31 december 2024, år 1	
Bedömd hyresnivå, kr/kvm	1 954
Fastighetskostnader, kr/kvm	395
Vakans, %	3,9

Känslighetsanalys	Värderingseffekt, mkr
Hyra +/- 100 kr/kvm	+/-1 111
Långsiktig vakans +/- 5 %-enheter	+/-912
Exit yield +/- 0,5 %-enheter	+1 186/ -1 431

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

Not 11 Fordringar på koncernföretag

MSEK	2024	2023
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7 564	5 919
Tillkommande fordringar	-	1 815
Reglerade fordringar	-	-170
Utgående balans 31 december	**7 564**	**7 564**

Not 12 Långfristiga fordringar och övriga fordringar

MSEK	2024	2023
Koncernen		
Långfristiga fordringar		
Periodiserade hyresrabatter	16	17
Summa	**16**	**17**
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Jämkningsmoms	0	0
Förvärvskostnader	0	1
Skattefordringar	13	8
Övriga fordringar	27	23
Summa	**40**	**32**
Moderbolaget		
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Pågående projekt	-	1
Övrigt	3	4
Summa	**3**	**5**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

MSEK	2024	2023
Koncernen		
Förutbetalda hyresutgifter	1	1
Förutbetalda försäkringspremier	3	2
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	4	5
Förutbetalda bankavgifter	12	17
Upplupna hyror och avgifter	-	0
Övrigt	-	0
Summa	**20**	**25**
Moderbolaget		
Förutbetalda hyresutgifter	2	2
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	1	2
Förutbetalda bankavgifter	13	17
Upplupna ränteintäkter	9	36
Summa	**25**	**57**

Not 14 Likvida medel

MSEK	2024	2023
Koncernen		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	0	0
Tillgodohavande på koncernkonto hos moderbolaget	484	1 214
Summa enligt balansräkningen	**484**	**1 214**

Koncernen har inga kortfristiga placeringar.

20250429037729

Not 15 Eget kapital

Typer av aktier

Antal aktier	2024	2023
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, dvs det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Överkursfond

När aktier emitteras till överkurs, dvs 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 exkl lånelöften och derivat. För mer information om företagets exponering för ränterisk hänvisas till not 21.

MSEK	Aktuell ränta %	2024	2023
Koncernen			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4,40	4 805	5 268
Obligationslån	4,76	2 328	2 398
Leasingskulder		111	97
Summa		7 244	7 763

MSEK	Aktuell ränta %	2024	2023
Koncernen			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4,25	460	26
Obligationslån	5,02	570	1 390
Leasingskulder		4	4
Företagscertifikat	3,17	150	100
Summa		1 184	1 520

Villkor och återbetalningstider

För villkor och återbetalningstider se tabell nedan:

			2024	
MSEK	Valuta	Förfall	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.

Addo Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

Not 16 Räntebärande skulder, forts.

			2023	
MSEK	Valuta	Förfall	Nominellt värde	Redovisat värde
Koncernen				
Skulder till kreditinstitut	SEK	2025	434	434
Skulder till kreditinstitut	SEK	2026	1 978	1 978
Skulder till kreditinstitut	SEK	2027	1 020	1 020
Skulder till kreditinstitut	SEK	2028	1 862	1 862
Obligationer	SEK	2024	1 390	1 390
Obligationer	SEK	2025	570	570
Obligationer	SEK	2026	1 058	1 058
Obligationer	SEK	2027	220	220
Obligationer	SEK	2028	550	550
Företagscertifikat	SEK	2024	100	100
Leasingskulder	SEK		101	101
Totala räntebärande skulder			**9 283**	**9 283**

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	2024	2023	2022
Räntetäckningsgrad	min 1,5	ggr	2,8	3,2	5,0
Belåningsgrad	max 75	%	52,9	57,6	41,9

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 2025.

Not 17 Räntebärande skulder

MSEK	2024	2023
Moderbolaget		
Långfristiga skulder		
Obligationer	2 328	2 398
Skulder till kreditinstitut	3 033	3 487
Summa	**5 361**	**5 885**
Kortfristiga skulder		
Obligationer	570	1 390
Skulder till kreditinstitut	455	21
Företagscertifikat	150	100
Summa	**1 175**	**1 511**

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.

MSEK	2024	2023
Koncernen		
Kostnader för avgiftsbestämda planer	8	5
Moderbolaget		
Kostnader för avgiftsbestämda planer	8	5

202504290373 1

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

MSEK	2024	2023
Koncernen		
Förutbetalda hyresintäkter	269	258
Upplupna driftkostnader	15	21
Upplupna personalkostnader	13	8
Upplupna räntekostnader	11	27
Förutbetalda ränteintäkter	-	-
Övriga poster	4	11
Summa	**312**	**325**
Moderbolaget		
Upplupna personalkostnader	13	8
Upplupna räntekostnader	11	27
Övriga poster	4	3
Summa	**28**	**38**

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

Koncernen 2024	Redovisat värde		
MSEK	Värderade till verkligt värde via resultatet	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa
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
Övriga skulder		9	9
Summa	**6**	**8 413**	**8 419**

Addo Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a457555c66c7

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

Koncernen 2023	Redovisat värde		
MSEK	Värderade till verkligt värde via resultatet	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa
Finansiella tillgångar			
Ränteswappar (nivå 2)	396		396
Kundfordringar		8	8
Övriga fordringar		32	32
Likvida medel		1 214	1 214
Summa	**396**	**1 254**	**1 650**
Finansiella skulder			
Obligationslån		3 788	3 788
Skulder till kreditinstitut		5 294	5 294
Företagscertifikat		100	100
Leverantörsskulder		70	70
Upplupna kostnader		59	59
Övriga skulder		9	9
Summa		**9 320**	**9 320**

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 derivat uppgick 2024 till -121 mkr (-283). Nominellt värde på ränteswapparna uppgick till 5 366 mkr (8 116). Verkligt värde på externa skulder till kreditinstitut uppgick per den 31 december 2024 till 8 313 mkr (9 182). 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.

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 finansfunktion. 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.

20250429033733

Not 21 Finansiella risker och riskhantering, forts.

Förfallostruktur finansiella skulder – odiskonterade kassaflöden

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

Koncernen 2024

MSEK	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	–	–	–	–	–
Frångår:							
Räntederivat	-248	-70	-52	-38	-29	-24	-35
Summa	**8 166**	**1 184**	**2 974**	**1 192**	**2 375**	**476**	**-35**

Koncernen 2023

MSEK	Totalt	2024	2025	2026	2027	2028	> 2029
Skulder till kreditinstitut	5 294	26	460	1 974	995	1 839	–
Företagscertifikat	100	100	–	–	–	–	–
Obligationslån	3 788	1 390	570	1 058	220	550	–
Leverantörsskulder	70	70	–	–	–	–	–
Upplupna kostnader	59	59	–	–	–	–	–
Övriga skulder	9	9	–	–	–	–	–
Frångår:							
Räntederivat	-396	-192	-70	-46	-29	-21	-39
Summa	8 924	1 462	960	2 986	1 186	2 368	-39

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 inkl effekterna av derivat.

Ränteförfallostruktur

Koncernen 2024

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

Koncernen 2023

MSEK	Totalt	2024	2025	2026	2027	2028	> 2029
Räntebindning per period	9 182	4 816	500	1 416	500	500	1 450

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

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 2,41 år (2,31) med hänsyn taget till effekt av räntederivat på skulder till kreditinstitut. Per den 31 december 2024 hade företaget ränteswappar med ett nominellt värde på 5 366 mkr (8 116). Swapparnas verkliga värde uppgick netto per den 31 december 2024 till 248 mkr (396) bestående av tillgångar om 254 mkr (396) och skulder om 6 mkr (0). Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

Not 21 Finansiella risker och riskhantering, forts.

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 ca 29 mkr. Motsvarande sänkning av Stibor 3 mån beräknas medföra en minskning av bolagets räntekostnad om ca 29 mkr. En ränteförändring på 100 räntepunkter skulle per balansdagen innebära en förändring i redovisat värde på finansiella tillgångar och skulder med 188 mkr (189) där effekten i årets resultat skulle uppgå till 150 mkr (150). Känslighetsanalysen grundar sig på ett räntescenario som företagsledningen anser rimligt under de kommande 12 månaderna förutsatt att alla andra faktorer förblir oförändrade.

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.

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 nettoskuldsättningsgraden följs löpande upp i den interna rapporteringen till ledningsgruppen och styrelsen och dess riskkommitté.

Fastighetsvärde

MSEK	2024	2023
Koncernen	15 929	15 935
Summa fastighetsvärde	**15 929**	**15 935**

Nettobelåningsgrad

MSEK	2024	2023
Finansiella skulder, exkl derivat, leasingskulder och skulder till aktieägare	8 313	9 182
Minus likvida medel och kortfristiga placeringar	-484	-1 214
Nettoskuld	7 829	7 968
Nettobelåningsgrad (nettoskuld/fastighetsvärde)	**49 %**	**50 %**

202504290373S

Not 22 Leasingavtal

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Koncernens materiella anläggningstillgångar utgörs både av ägda och av leasade tillgångar. Leasade tillgångar som utgör förvaltningsfastigheter redovisas bland koncernens övriga förvaltningsfastigheter, se not 10.

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

MSEK	Tomträtts-avtal	Fordon	Hyres-lokaler	Totalt
Koncernen				
Avskrivningar under året	-	2	3	5
Utgående balans 31 december 2024	94	7	14	115
Avskrivningar under året	-	1	4	5
Utgående balans 31 december 2023	92	7	3	102

Tillkommande nyttjanderättstillgångar ("additions to right-of-use assets") under 2024 uppgick till 17,9 mkr (7,3). 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

MSEK	2024	2023
Koncernen		
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	5	5
Ränta på leasingskulder	3	2
Variabla leasingavgifter som inte ingår i värderingen av leasingskulden	-	-

Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till

MSEK	2024	2023
Moderbolaget		
Inom ett år	5	6
Mellan ett och fem år	14	5
Längre än fem år	-	-
Summa	**19**	**11**

Belopp redovisade i rapporten över kassaflöden

MSEK	2024	2023
Koncernen		
Summa kassautflöden hänförliga till leasingavtal	22	13

Ovanstående kassautflöde inkluderar såväl belopp för leasingavtal som redovisas som leasingskuld, som belopp som betalas för variabla leasingavgifter, korttidsleasing och leasar av 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 uppsägningstid. För kontor bedömer koncernen i majoriteten av fallen att det inte är säkert att avtalen kommer att förlängas bortom den första perioden – dvs leasingperioden

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

Not 22 Leasingavtal, forts.

bedöms vanligen till en period. Redovisad leasingskuld för dessa avtal uppgår till 14,8 mkr (2,2). 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:

MSEK	2024	2023
Koncernen		
Operationella leasingavtal		
Leasingintäkt	1 030	968

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.

MSEK	2024	2023
Koncernen		
Inom ett år	1 115	1 065
Mellan ett och två år	996	1 005
Mellan två och tre år	766	898
Mellan tre och fyra år	618	669
Mellan fyra och fem år	561	571
Senare än fem år	2 098	2 500
Summa odiskonterade leasingavgifter	**6 154**	**6 708**

20250429037737

Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

MSEK	2024	2023
Koncernen		
Ställda säkerheter		
I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	6 895	6 895
Andelar i koncernföretag	1 811	1 994
Summa ställda säkerheter	**8 706**	**8 889**
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Säkerheterna är i huvudsak ställda för banklån.

MSEK	2024	2023
Moderbolaget		
Ställda säkerheter		
I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Andelar i koncernföretag	1 958	1 958
Pantsatta reversfordringar	5 583	5 283
Summa ställda säkerheter	**7 541**	**7 241**
Eventualförpliktelser/ansvarsförbindelser	**1 786**	**1 794**

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. Eventualförpliktelserna 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	1 831 388 402
Årets resultat	276 800 624
Summa	**2 283 127 131**

Styrelsen föreslår följande:

Behålls i överkursfond	174 938 105
Balanseras i ny räkning	2 108 189 026
Summa	**2 283 127 131**

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

Not 25 Närstående

Närståenderelationer

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

Sammanställning över närståendetransaktioner

MSEK	År	Försäljning av varor/ tjänster	Övrigt (t ex ränta, utdelning)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Koncernen					
Närståenderelation					
Ägare	2024	-	-	-	-
Ägare	2023	-	78	-	-

MSEK	År	Försäljning av varor/ tjänster	Övrigt (t ex ränta, utdelning)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Moderbolaget					
Närståenderelation					
Dotterbolag	2024	47	567	8 010	2 554
Dotterbolag	2023	48	1 049	7 951	2 572
Ägare	2024	-	-	-	-
Ägare	2023	-	78	-	-

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. Moderbolaget hyr kontor till marknadsmässiga villkor av dotterbolag. Av moderbolagets totala inköp och försäljningar 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 509 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.

2025042903739

Not 26 Koncernbolag

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i koncernföretag

TKR				Redovisat värde	
Dotterbolag / Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel i %	2024	2023
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	15 213	13 813
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	62 578	59 478
Stenvalvet 214 Trelleborg Högalid AB / 556764-1310	Stockholm	1 000	100	12 288	9 188
Stenvalvet 215 Umeå AB / 556709-6630	Stockholm	1 000	100	2 824	1 824
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	35 484	33 084
Stenvalvet 239 Holding VV AB / 556970-5709	Stockholm	1 000	100	71 696	71 696
Stenvalvet 245 Farsta AB / 559062-3764	Stockholm	500	100	9 150	3 350
Stenvalvet 254 Eskilstuna Forskaren AB / 556709-6820	Stockholm	1 000	100	6 176	2 976
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	7 393	2 593
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	83 550
Stenvalvet 267 Umeå Aspgärdan 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	48 051	48 051
Stenvalvet 273 Nacka Sicklaön AB / 559069-3296	Stockholm	500	100	112 212	106 612
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 Kilen AB / 559015-6690	Stockholm	500	100	87 748	87 748
JURAS Vänner AB / 559017-2523	Stockholm	14 000	100	3 963	3 963
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

Addo Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

Not 26 Koncernbolag, forts.

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i koncernföretag, forts.

TKR

Dotterbolag / Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde 2024	Redovisat värde 2023
Stenvalvet 285 Örebro Inweilern AB / 556941-0094	Stockholm	50 000	100	44 582	44 582
Stenvalvet 286 Kristianstad Kvarnen AB / 556813-1360	Stockholm	500	100	188 770	188 770
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	105 390	96 690
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 760 Stora Blå AB / 556771-7102	Stockholm	134 592	100	831 405	731 405
Summa				**2 926 630**	**2 777 128**

Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i koncernföretag

Dotterbolag/ Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel i % 2024	Andel i % 2023
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 Lågtrycket 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

20250429037 41

Not 26 Koncernbolag, forts.

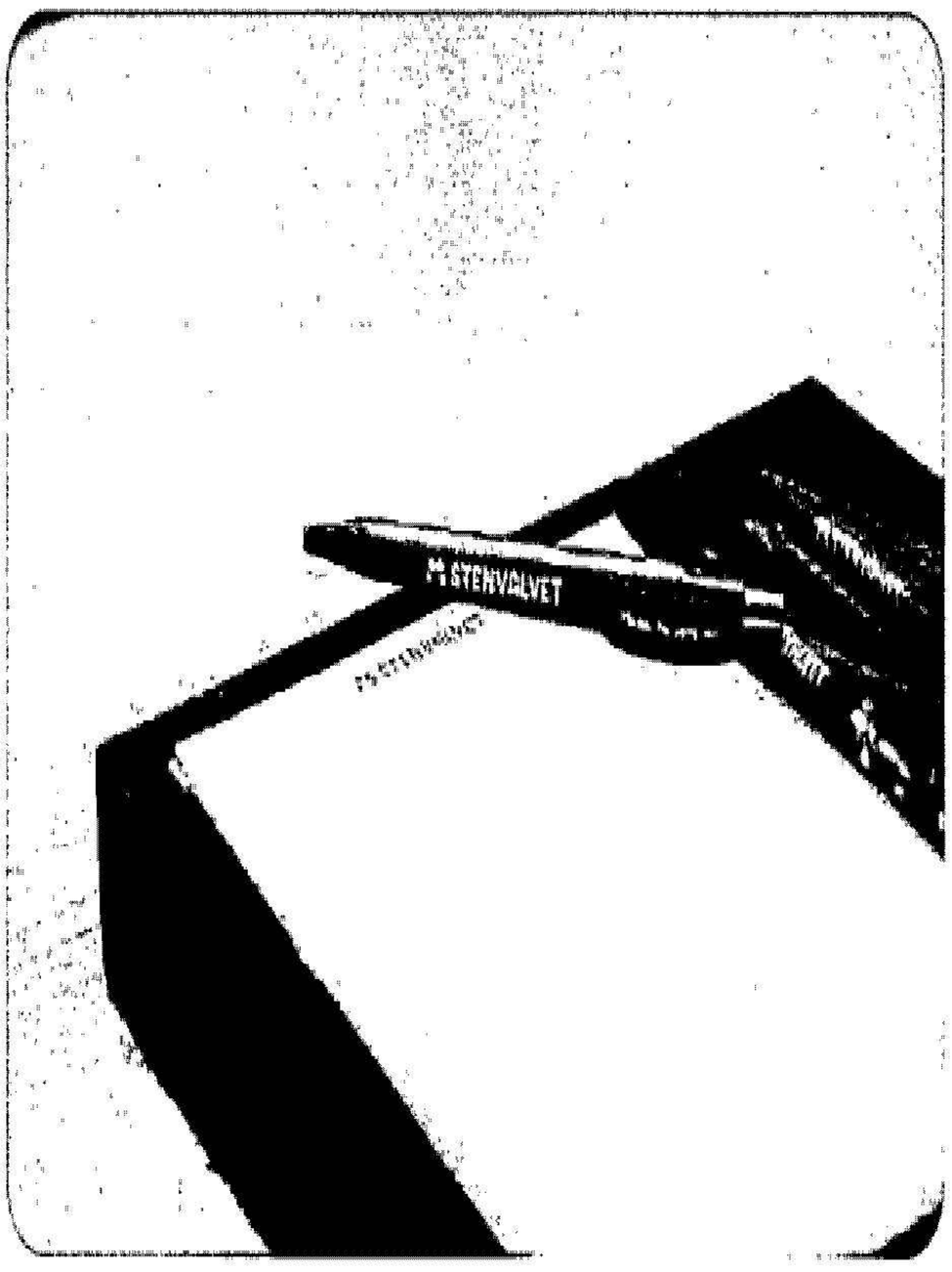
Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i koncernföretag, forts.

			Andel i %	
Dotterbolag/ Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	2024	2023
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 Merkurius 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
Stenvalvet 723 Landskrona Gla 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

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

Not 26 Koncernbolag, forts.

MSEK	2024	2023
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 785	2 694
Aktieägartillskott	150	96
Inköp	-	-6
Försäljningar	-	0
Utgående balans 31 december	**2 935**	**2 785**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-8	-8
Utgående balans 31 december	**-8**	**-8**
Redovisat värde 31 december	**2 927**	**2 777**



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 20 mars 2025. Koncernen och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 22 april 2025.

Dag Klackenberg	Ingalill Berglund	Ann Grevelius
Ordförande	Ledamot	Ledamot
Hans Rydstad	Maria Lidström	
Ledamot	VD och koncernchef	

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2025

KPMG AB

Fredrik Westin

Auktoriserad revisor

202504290374

Alternativa nyckeltal

Utöver finansiella mått enligt IFRS presenterar Stenvalvet ytterligare finansiella nyckeltal i årsredovisningen. 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 107-108.

Finansiella nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Belåningsgrad, %	49,1	50,0	39,3	41,3	45,0
Driftnetto, mkr	791	730	665	682	643
Fastighetsvärde, mkr	15 929	15 935	16 538	17 853	13 464
Fastighetsvärde, kr/kvm	26 860	27 117	27 795	27 983	22 667
Förvaltningsresultat, mkr	477	398	277	258	229
Genomsnittlig ränta, %	3,4	2,44	2,15	1,34	1,58
Intäkter, mkr	1 077	1 037	954	940	890
Kapitalbindning, år	2,4	2,8	2,8	3,1	3,7
Resultat efter skatt, mkr	47	-440	1 060	2 450	255
Räntebärande extern skuld, mkr	8 313	9 182	6 936	8 125	6 348
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,2	4,9	5,6	5,7
Räntebindning, år	2,4	2,3	3,3	3,2	4,6
Soliditet, %	40,2	38,0	39,0	30,9	24,1
Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar, %	0,7	-3,7	14,6	43,5	8,5
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	0,2	-2,0	-5,5	7,6	1,0

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Antal fastigheter, st	108	108	108	120	110
Direktavkastning, %	5,1	4,7	4,0	4,0	5,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,1	93,8	94,8	96,1	96,0
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,8	5,4	5,3	5,6	5,6
Uthyrningsbar area, tkvm	593	588	595	638	594
Överskottsgrad, %	73,4	70,4	69,7	72,6	72,2

Beräkningar

Andel säkerställd skuld	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Räntebärande säkerställd skuld, mkr	5 265	5 294
Summa säkerställda lån, mkr	**5 265**	**5 294**
Förvaltningsfastigheter, mkr	15 929	15 935
Andel säkerställd skuld, %	**33,1**	**33,2**

Avkastning eget kapital	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Periodens resultat (rullande 12 mån), mkr	47	-440
Ingående balans eget kapital, mkr	6 732	6 890
Utgående balans eget kapital, mkr	6 778	6 732
Genomsnittligt eget kapital, mkr	**6 755**	**6 811**
Avkastning eget kapital, %	**0,7**	**-6,5**

Belåningsgrad	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Skulder till kreditinstitut, mkr	5 265	5 294
Obligationslån, mkr	2 898	3 788
Företagscertifikat, mkr	150	100
Likvida medel, mkr	-484	-1 214
Nettoskuld, mkr	**7 829**	**7 968**
Förvaltningsfastigheter, mkr	15 929	15 935
Belåningsgrad, %	**49,1**	**50,0**

Direktavkastning	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Driftnetto enligt resultaträkning (rullande 12 månader), mkr	791	730
Justering 12 månaders innehav, projektfastigheter och byggrätter, mkr	-10	-17
Justerat driftnetto, mkr	**781**	**713**
Utgående balans förvaltningsfastigheter, mkr	15 929	15 935

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

20250429037744

Direktavkastning forts.	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Justering projektfastigheter och byggrätter, mkr	-633	-607
Justerat värde förvaltningsfastigheter, mkr	**15 296**	**15 328**
Direktavkastning, %	**5,1**	**4,7**

Ekonomisk uthyrningsgrad	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Totala intäkter, mkr	1 077	1 037
Hyresvärde, mkr	1 144	1 106
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**94,1**	**93,8**

Justerad soliditet	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Eget kapital, mkr	6 778	6 732
Ägarlån vid utgången av perioden, mkr	-	-
Justerat eget kapital, mkr	**6 778**	**6 732**
Balansomslutning, mkr	16 868	17 729
Justerad soliditet, %	**40,2**	**38,0**

Räntetäckningsgrad	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader), mkr	477	398
Återläggning räntekostnader, mkr	273	294
Återläggning avskrivningar, mkr	6	6
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader), mkr	**756**	**698**
Räntekostnader enligt resultaträkning (rullande 12 månader), mkr	-273	-216
Övriga finansiella kostnader (rullande 12 månader)	11	8
Räntekostnader externa lån (rullande 12 månader), mkr	**-264**	**-208**
Räntetäckningsgrad, ggr	**2,9**	**3,4**

Soliditet	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Eget kapital, mkr	6 778	6 732
Balansomslutning, mkr	16 868	17 729
Soliditet, %	**40,2**	**38,0**

Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Eget kapital, mkr	6 778	6 732
Ägarlån, mkr	0	1 845
Erhållet aktieägartillskott, mkr	0	-245
Erlagd ränta på ägarlån, mkr	0	78
Utgående eget kapital inkl värdeöverföringar, mkr	**6 778**	**8 410**
Avgår totala värdeöverföringar:		
Amortering av ägarlån, mkr	0	-1 600
Utbetalning ränta på ägarlån, mkr	0	-78
Utgående eget kapital exkl värdeöverföringar, mkr	**6 778**	**6 732**
Utgående eget kapital exkl värdeöverföringar föregående period, mkr	**6 732**	**8 735**
Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar, %	**0,7**	**-3,7**

Tillväxt i förvaltningsresultat	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Förvaltningsresultat, mkr	477	398
Återläggning räntekostnader på ägarlån, mkr	0	78
Justerat förvaltningsresultat, mkr	**477**	**476**
Förvaltningsresultat exkl räntekostnader på ägarlån under föregående period, mkr	476	486
Tillväxt i förvaltningsresultatet, %	**0,2**	**-2,0**

Överskottsgrad	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Driftnetto, mkr	791	730
Totala intäkter, mkr	1 077	1 037
Överskottsgrad, %	**73,4**	**70,4**

2025042903745

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

Avkastning eget kapital, %
Resultat (rullande 12 månader) i % av genomsnittligt eget kapital. Nyckeltalet visar Stenvalvets förräntning av det egna kapitalet.

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

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

Direktavkastning, %
Driftnetto (rullande 12 månader) justerat för fastigheternas innehavstid i förhållande till summan av förvaltningsfastigheternas värde vid utgången av perioden exkl fastighetsvärde avseende projektfastigheter och byggrätter. Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för driftnettot i förhållande till fastigheternas värde.

Driftnetto, mkr
Periodens intäkter med avdrag för fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Periodens totala intäkter i förhållande till hyresvärde. Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av Stenvalvets intäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta.

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

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

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

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

Genomsnittlig kontraktslängd, år
Återstående viktat kontraktsvärde i förhållande till årshyra. Nyckeltalet syftar till att belysa Stenvalvets hyresrisk.

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

Genomsnittligt eget kapital, mkr
Medelvärde av ingående eget kapital och utgående eget kapital.

Hyresvärde, mkr
Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanser och rabatter.

Justerat eget kapital, mkr
Utgående eget kapital med återläggning av ägarlån vid periodens utgång.

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

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

Kapitalbindning, år
Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder exkl ägarlån. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets refinansieringsrisk.

Kontrakterad årshyra, mkr
Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och hyresförluster.

Nettoskuld, mkr
Räntebärande skuld med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar.

Räntebindning, år
Genomsnittlig kvarstående löptid till räntereglerings-tidpunkt för räntebärande skulder. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella risk.

Räntetäckningsgrad, ggr
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader) efter återläggning av räntekostnader, övriga finansiella

Addo Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

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. Trygghetsboende inkluderas under begreppet samhällsfastigheter. Kontorsfastigheter och övriga lokalslag inkluderas inte.

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

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

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

Uthyrningsbar area, tkvm
Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

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

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



Paviljongen 1, Kristianstad

20250429037747

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 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 49-54.

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 2024 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 2024 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 49-54. 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 styrelse 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 77 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 94% av koncernens totala tillgångar.

Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2024 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 1-48, 55-62, 105-108 och 113-114. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

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.

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

20250429037749

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 2024 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

Addo Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

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 49-54 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.

KKPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Fastighets AB Stenvalvet (publ)s revisor av bolagsstämman den 18 april 2024. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2014.

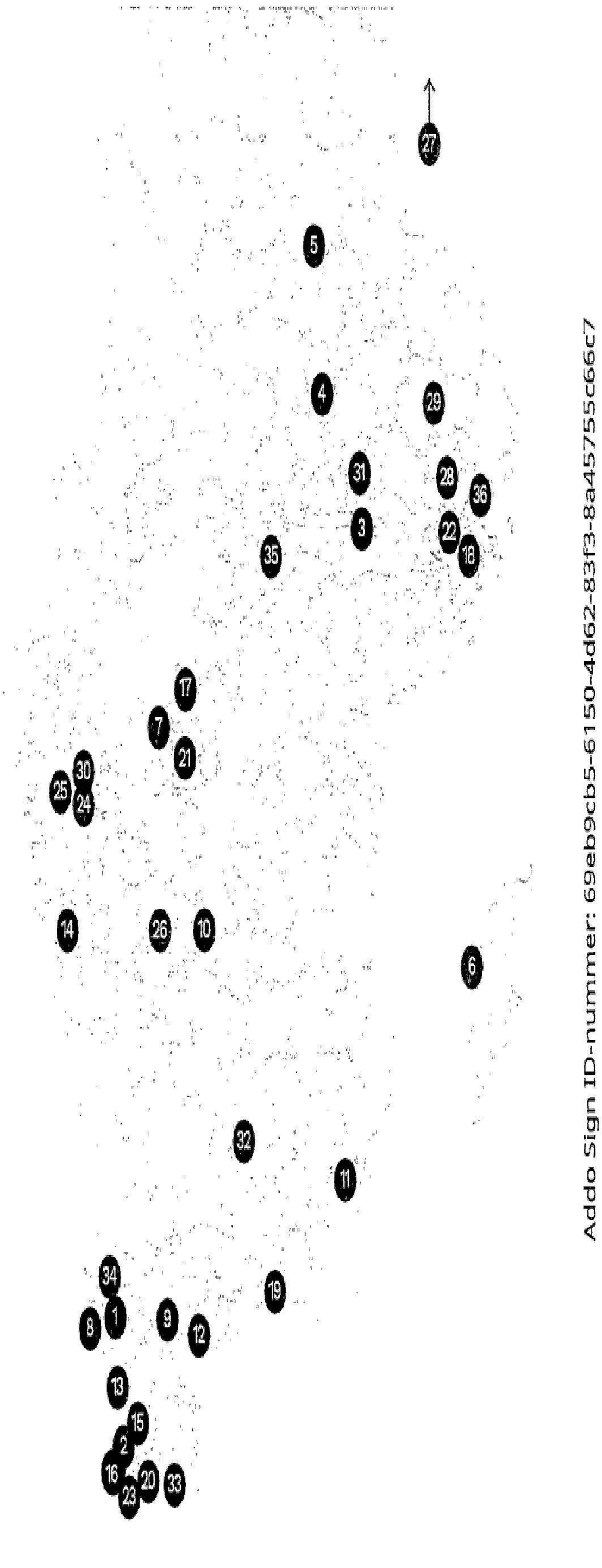
Stockholm den 20 mars 2025

KPMG AB
Fredrik Westin
Auktoriserad revisor

2025042903751

Fastighetsbestånd

	Kommun	Fastighetskategori	Fastighetsbeteckning	Certifiering	Area
1	Bjuv	Vård och omsorg	Apoteket 5		628
1	Bjuv	Utbildning	Bjuv 1:178		4 985
2	Burlöv	Vård och omsorg	Tågarp 18:5		3 643
3	Eskilstuna	Utbildning	Forskaren 2		3 949
3	Eskilstuna	Rättsväsende	Valören 1		4 133
3	Eskilstuna	Offentliga kontor	Vägbrytaren 1		23 545
3	Eskilstuna	Offentliga kontor	Vörten 1 och 2		12 435
4	Fagersta	Rättsväsende	Dalia 1		2 292
5	Falun	Rättsväsende	Badhuset 11		10 216
5	Falun	Rättsväsende	Främby 1:34		6 025
5	Falun	Offentliga kontor	Kardmakaren 20	MBid	11 156
6	Gotland	Rättsväsende	Visby Geten 1		2 249
6	Gotland	Offentliga kontor	Visby Infanteristen 2		260
6	Gotland	Offentliga kontor	Visby Infanteristen 3		3 123
6	Gotland	Vård och omsorg	Visby Infanteristen 4		1 032
6	Gotland	Offentliga kontor	Visby Mullvaden 41		8 958
6	Gotland	Utbildning	Visby Skenet 1		5 230
6	Gotland	Offentliga kontor	Visby Tjädern 7		3 226
6	Gotland	Offentliga kontor	Visby Visborg 1:16	MBid	4 930
6	Gotland	Offentliga kontor	Visby Visborg 1:17		2 700
7	Götene	Utbildning	Leoparden 1		5 450
8	Helsingborg	Vård och omsorg	Renen 27		3 119
8	Helsingborg	Vård och omsorg	Sippan 33		723
9	Hässleholm	Vård och omsorg	Doktorn 1		1 413
9	Hässleholm	Vård och omsorg	Fornbacken 5		656
9	Hässleholm	Vård och omsorg	Nybyggaren 1		3 125
9	Hässleholm	Vård och omsorg	Svärdsliljan 15		1 885
10	Jönköping	Offentliga kontor	Apeln 37		6 087
10	Jönköping	Offentliga kontor	Hägern 5	MBid	4 856
10	Jönköping	Utbildning	Elektronen 3		8 742
10	Jönköping	Utbildning	Graniten 15		2 994
10	Jönköping	Utbildning	Omsorgen 1	MBid	2 752
10	Jönköping	Utbildning	Vingen 10		2 484
11	Kalmar	Rättsväsende	Lärkan 1	MBid	5 029
11	Kalmar	Offentliga kontor	Valfisken 2		31 230
12	Kristianstad	Vård och omsorg	Anton Cortmeijer 3		749



Bilaga

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

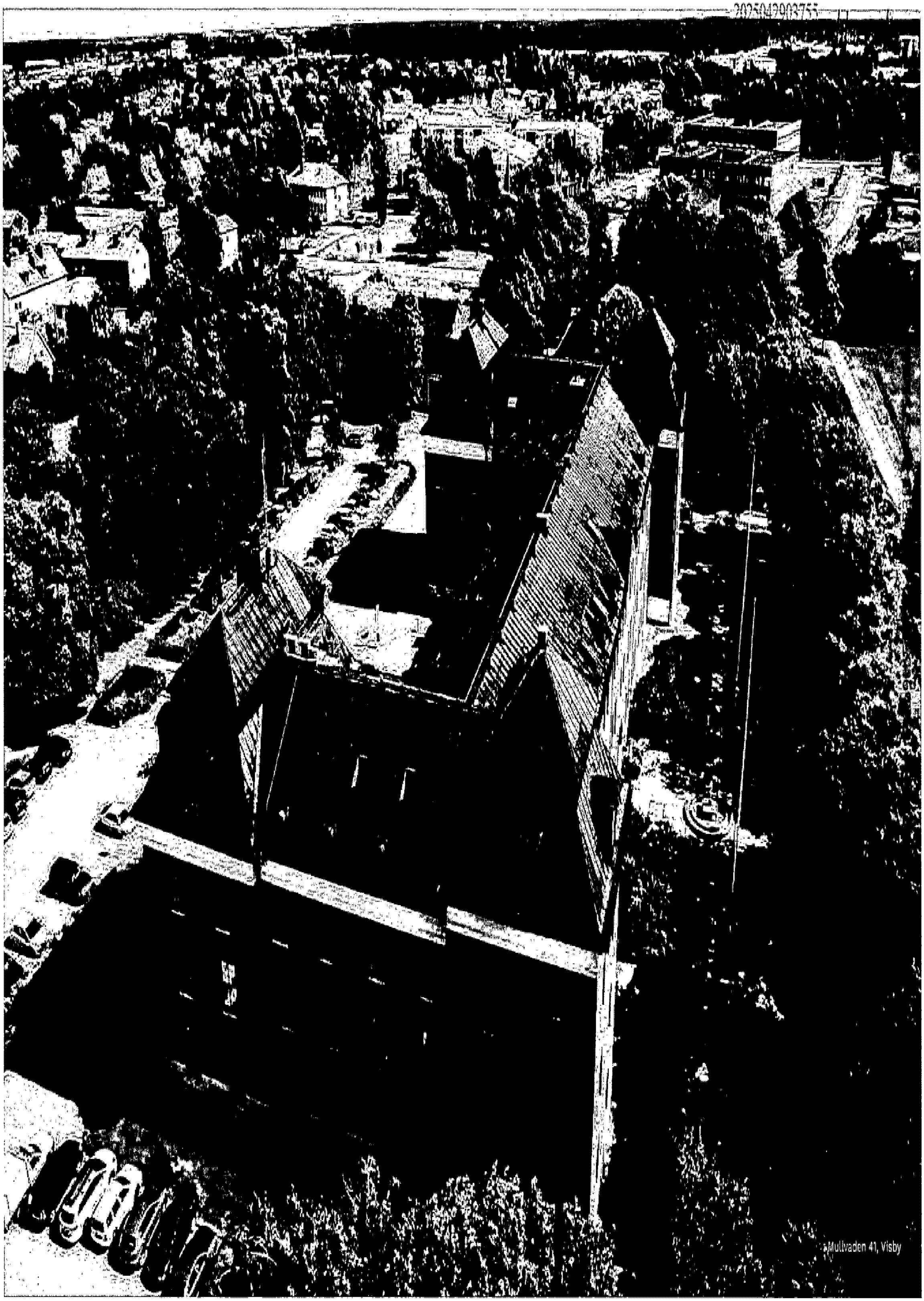
	Kommun	Fastighetskategori	Fastighetsbeteckning	Certifiering	Area
12	Kristianstad	Vård och omsorg	Kristianstad 3:10		5 166
12	Kristianstad	Offentliga kontor	Kvarnen 5		13 395
12	Kristianstad	Vård och omsorg	Näsby 35:12		1 554
12	Kristianstad	Vård och omsorg	Paviljongen 1		2 960
12	Kristianstad	Vård och omsorg	Tunnbindaren 1		1 480
12	Kristianstad	Vård och omsorg	Vä 157:10		1 368
13	Landskrona	Rättsväsende	Gamla Rådstugan 12		5 510
14	Lerum	Vård och omsorg	Aspenäs 2:516		500
15	Lund	Vård och omsorg	Banken 7		3 210
15	Lund	Rättsväsende	Spettet 3	MBid	6 942
15	Lund	Offentliga kontor	Spettet 4		395
16	Malmö	Vård och omsorg	Lastvagnen 18		3 065
17	Mariestad	Offentliga kontor	Fiskgjusen 1		8 400
17	Mariestad	Offentliga kontor	Länsstyrelsen 1		5 185
18	Nacka	Utbildning	Sicklaön 118:2		6 450
19	Ronneby	Vård och omsorg	Kilen 8	MB	4 773
20	Skurup	Vård och omsorg	Rapphönan 1		2 125
21	Skövde	Utbildning	Hammaren 16	MBid	5 501
21	Skövde	Rättsväsende	Merkurius 1		12 510
22	Stockholm	Vård och omsorg	Gåsö 2		4 738
22	Stockholm	Utbildning	Kabelrullen 3	MBid	7 930
22	Stockholm	Utbildning	Skutkrossen 17		11 661
23	Trelleborg	Vård och omsorg	Högalid 69		2 892
24	Trollhättan	Utbildning	Hägern 2		7 521
24	Trollhättan	Rättsväsende	Jordsten 4		7 609
24	Trollhättan	Offentliga kontor	Älvkvarnen 1		1 938
25	Uddevalla	Rättsväsende	Folkskolan 2		10 436
26	Ulricehamn	Vård och omsorg	Bogesund 1:322		535
27	Umeå	Utbildning	Aspgärdan 18		6 209
27	Umeå	Vård och omsorg	Backen 8:14		3 914
27	Umeå	Vård och omsorg	Etern 4	MBid	4 412
27	Umeå	Vård och omsorg	Stigbygeln 7		6 602
28	Upplands Väsby	Vård och omsorg	Vilunda 19:7	MB	5 574
29	Uppsala	Vård och omsorg	Gamla Uppsala 110:1	MBid	3 450
29	Uppsala	Utbildning	Kåbo 5:2		5 500
29	Uppsala	Vård och omsorg	Sävja 1:86	MBid	2 600
29	Uppsala	Vård och omsorg	Ultuna 2:26		15 111
30	Vänersborg	Rättsväsende	Palmen 8		6 309
30	Vänersborg	Övrigt	Pilen 2		-
30	Vänersborg	Övrigt	Pilen 3		-
30	Vänersborg	Övrigt	Pilen 4		-
30	Vänersborg	Övrigt	Pilen 5		-
30	Vänersborg	Övrigt	Pilen 6		-
30	Vänersborg	Övrigt	Pilen 7		-
30	Vänersborg	Offentliga kontor	Poppeln 7		7 532
30	Vänersborg	Rättsväsende	Restad 3:48		9 380
30	Vänersborg	Offentliga kontor	Sälgen 14		9 548
31	Västerås	Offentliga kontor	Livia 15		7 466
31	Västerås	Rättsväsende	Norna 21		15 089
31	Västerås	Utbildning	Vedbo 59		14 229
31	Västerås	Övrigt	Vedbo 62		-
32	Växjö	Offentliga kontor	Dacke 4		5 082
32	Växjö	Vård och omsorg	Dörren 5		4 087
32	Växjö	Offentliga kontor	Fries 12	MBid	12 983
32	Växjö	Offentliga kontor	Gunnar Gröpe 10	MBid	13 695
32	Växjö	Vård och omsorg	Korpen 9	MB	3 600
32	Växjö	Utbildning	Laxen 8		936
32	Växjö	Offentliga kontor	Nordstjärnan 1		6 129
32	Växjö	Utbildning	Värendsvallen 18		5 156
33	Ystad	Vård och omsorg	Kranskötaren 5		4 021
33	Ystad	Rättsväsende	Lotsen 6		1 100
33	Ystad	Vård och omsorg	Lågtrycket 2		5 139
33	Ystad	Rättsväsende	Tidlösan 3		5 329
33	Ystad	Rättsväsende	Ystad 1		2 980
34	Ängelholm	Vård och omsorg	Strövelstorp 6:94		493
35	Örebro	Offentliga kontor	Athena 17		380
35	Örebro	Utbildning	Athena 19	MBidx2	44 694
35	Örebro	Utbildning	Infanteriet 1		1 076
35	Örebro	Utbildning	Rottweilern 2		810
35	Örebro	Vård och omsorg	Östra Via 1:33	MBid	2 908
36	Österåker	Vård och omsorg	Smedby 19:554	MBid	7 465

Bilaga

Adobe Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7


STENVALVET

20250429013755



Tillsammans utvecklar vi välfärdssamhället

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

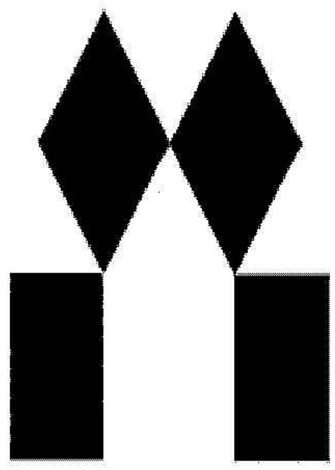
Kalmar
Malmbrogatan 7
392 49 Kalmar

Malmö
Hyllie Allé 25
215 33 Malmö

Örebro
Mellringevägen 120 C
703 53 Örebro

20250429037356

Addo Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7



STENVALVET

Värden för välfärden

stenvalvet.se

Addo Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c66c7

2025042903758

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign säkra digitala signatur.
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.
Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC).

Undertecknare

BankID

Ingalill Marie Berglund
Styrelseledamot
JqdwGeJUTc3JqUZnwoyQ 2025-03-20 13:31:47Z

BankID

HANS RYDSTAD
Styrelseledamot
MXUzLIA+qBXZvC2DCj384Q 2025-03-20 13:32:00Z

BankID

Maria Lidström
Verkställande direktör
qUlAzQqOmbujlTGsNVymQ 2025-03-20 13:32:16Z

BankID

Ann Maria Katharina Grevelius
Styrelseledamot
ZqArwsgMgYCrfir7NuSshQ 2025-03-20 13:32:26Z

BankID

DAG KLACKENBERG
Styrelseordförande
yNBVbvjKsIlCQWBxYxTrGg 2025-03-20 13:33:18Z

BankID

Johan Fredrik Westh
Huvudansvarig revisor KPMG
NCTnRlZ+70lAjnf8fzNlag 2025-03-20 15:48:49Z

BankID

TORBJÖRN WESTMAN
TzjBcf4cO9Kg5B66P5Eprw 2025-03-20 15:51:20Z

Addo Sign ID-nummer: 69eb9cb5-6150-4d62-83f3-8a45755c96c7

Addo Sign

Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Addo Sign. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet
Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Addo Sign signeringstjänst.

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign säkra digitala signatur.
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.
Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC).

Dokument i försändelsen

Stenvalvet Års- och hållbarhetsredovisning 2024 för signering.pdf *SHA256:*
d4c9d049c2f53925e5d759f166bd90651635 45d769c13713000ebf6e88a7ffe5

Addo Sign ID-nummer: 69eb9c5-6150-4d92-83f3-8a45755c66c7

Addo Sign

Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Addo Sign. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet
Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Addo Sign signeringstjänst.