20230421102399

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 19 april 2023.

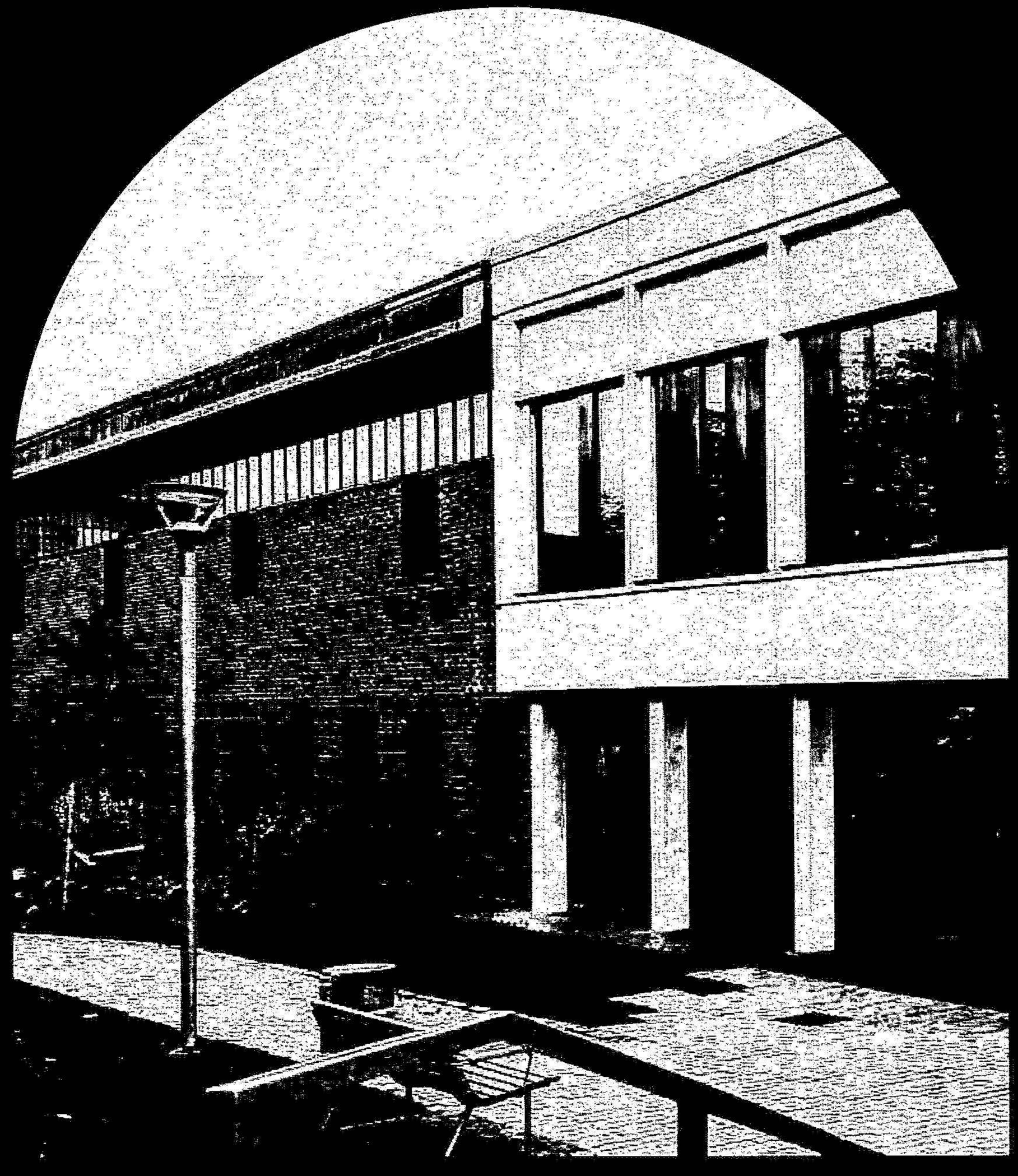
Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska fördelas.

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

Stockholm den 19 april 2023

Maria Lidström

Års- och hållbarhets-redovisning 2022



STENVALVET

Värden för välfärden

Innehåll

Introduktion

Stenvalvet i korthet 2
Året i siffror 3
Händelser under året 4
VD-ord 6

Omvärld och strategier

Drivkrafter och efterfrågan på fastighetsmarknaden 11
Affärsidé 14
Strategi 15
Affärsmodell 17

Erbjudande och kunder

Vårt erbjudande 20
Våra kunder 21

Verksamhet

Fastighetsförvaltning 27
Fastighetsutveckling 31
Medarbetare 33
Transaktion 37
Finansiering 38
Fastighetsbestånd 40

Styrning och förvaltning

Bolagsstyrningsrapport 43
Styrelse 46
Ledning 47
Riskbeskrivning och riskhantering 48
Förvaltningsberättelse 52

Finansiella rapporter

Koncernens finansiella rapporter 57
Moderbolagets finansiella rapporter 61
Noter 65
Styrelsens intygande 98
Alternativa nyckeltal 99
Beräkningar 99
Definitioner 101
Revisionsberättelse 102

Hållbarhetsredovisning

Om hållbarhetsredovisningen 107
Hållbarhetsstyrning 107
Intressentengagemang 111
Väsentlighetsanalys 112
Värdekedja 113
Energi- och klimatdata 114
Medarbetardata 115
Ekonomiskt resultat 115
ÅRL-index 115
GRI-index 116
Revisorns rapport 118

Rapporteringsramverk

Den reviderade årsredovisningen och koncernredovisningen finns på sidorna 43-45 och 52–101.

Revisionsberättelsen finns på sidorna 102–105.

Bolagsstyrningsrapporten återfinns på sidorna 43–45.

Hållbarhetsredovisningen och den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt 6 kapitlet 11 § i årsredovisningslagen återfinns på sidorna 16–18, 27–36, 48–51 och 107–117.

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20250421024O1

Stenvalvet i korthet

Stenvalvet är ett av de ledande bolagen i Sverige inom segmentet samhällsfastigheter. Totalt äger, förvaltar och utvecklar vi ett hundratal fastigheter. Vi arbetar för att skapa goda och långsiktiga relationer till våra hyresgäster och verksamheter. Vi är långsiktiga, lyhörda och omsorgsfulla i vårt arbete och i våra relationer till alla våra intressenter.

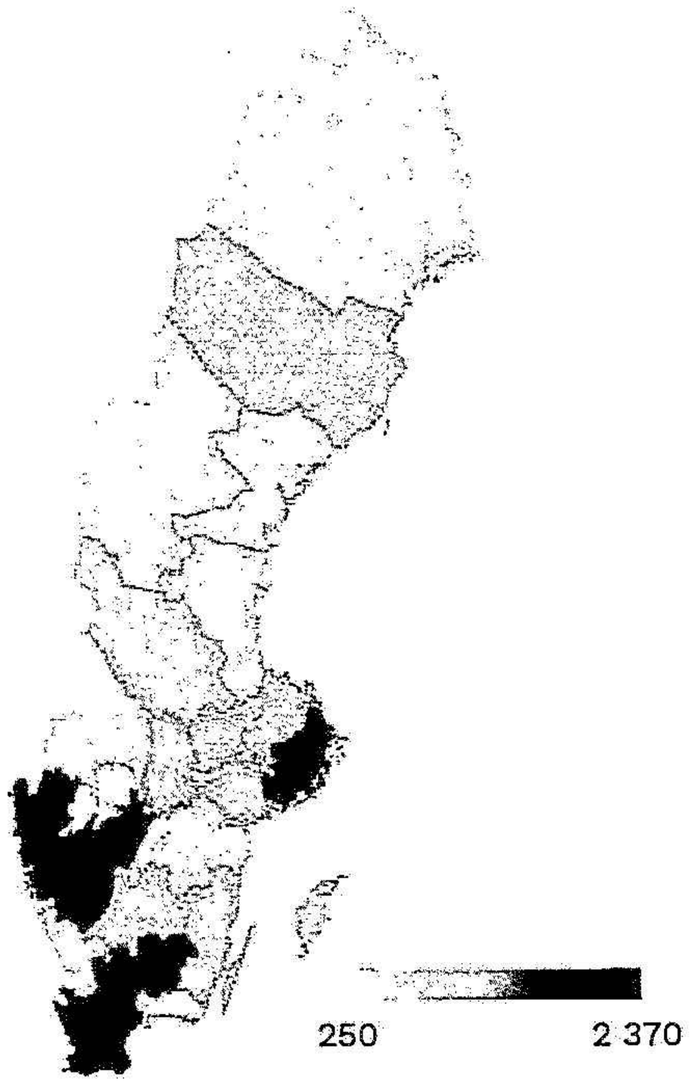
- Marknadsvärde ca 16,5 mdr
- 108 fastigheter i 37 kommuner
- Uthyrningsbar area ca 595 000 kvm
- Hyresintäkter 954 mkr

Stenvalvets ägare Kyrkans pension och Stiftelsen för Strategisk Forskning, är svenska institutioner med ett långsiktigt ägarperspektiv och med höga krav på en trygg och säker avkastning.

Kyrkans pension

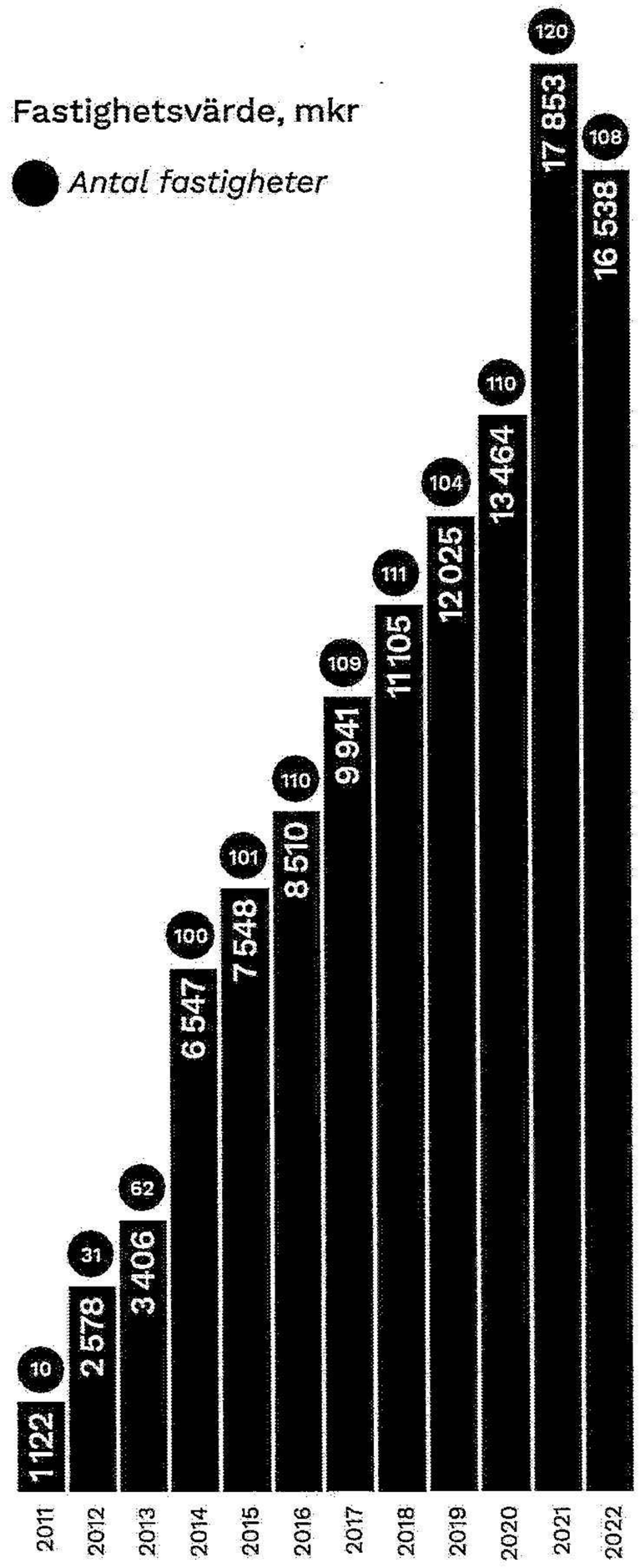
Stiftelsen för Strategisk Forskning

Geografisk fördelning av fastighetsbeståndets marknadsvärde, mkr

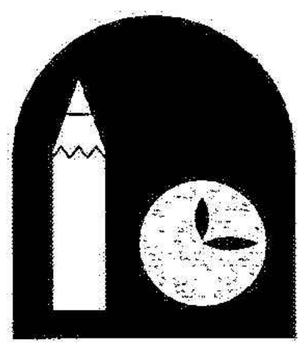


Fastighetsvärde, mkr

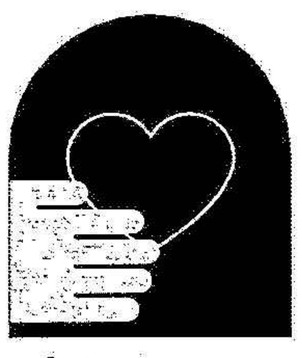
● *Antal fastigheter*



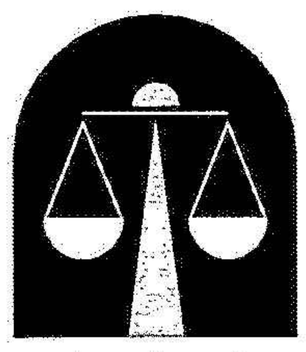
Våra affärsområden:



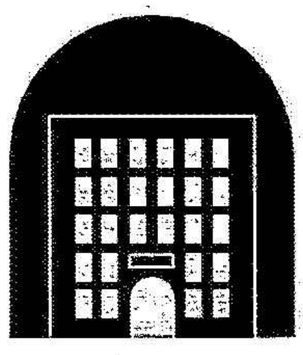
Utbildning



Vård och omsorg



Rättsväsende



Kontor

Innehållsförteckning

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

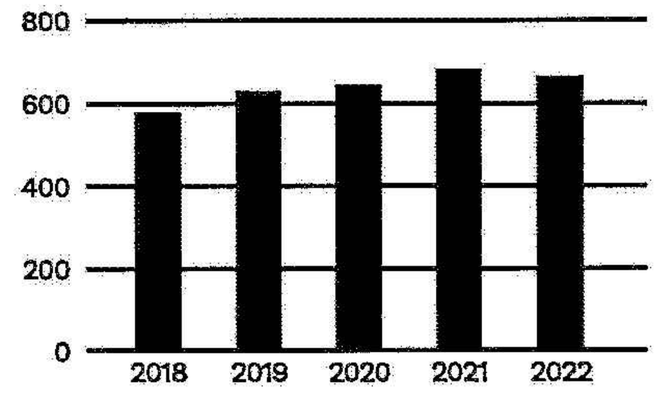
20230421024O2

Året i siffror

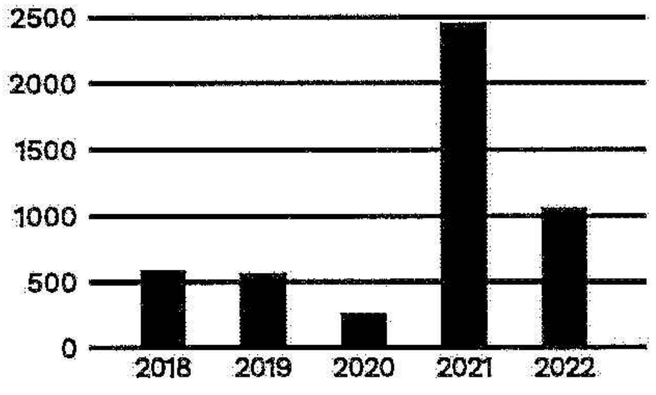
- Hyresintäkterna uppgick till ca 954 mkr (940)
- Driftöverskottet uppgick till ca 665 mkr (682)
- Förvaltningsresultatet uppgick till ca 277 mkr (229)
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på räntederivat ca 427 mkr (112)
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter ca 397 mkr (2 796)
- Resultat efter skatt uppgick till 1 060 mkr (2 450)
- Marknadsvärde på fastighetsbeståndet uppgick vid slutet av året till 16 538 mkr (17 853)
- Tillväxt i eget kapital och ägarlån uppgick till 12 % (39)
- Antal fastigheter uppgick till 108 (120)
- Överskottsgraden uppgick till 70 % (73)
- Uthyrbar area var ca 595 000 kvm (638 000)

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Hyresintäkter mkr	954	940	890	888	801
Driftnetto mkr	665	682	643	629	578
Årets resultat mkr	1 060	2 450	255	559	584
Belåningsgrad %	39	41	45	42	49
Justerad soliditet %	49	46	44	47	44
Räntetäckningsgrad exkl ägarlån ggr	4,9	5,5	5,7	5,7	5,8
Antal fastigheter	108	120	110	104	111
Uthyrbar area tkvm	595	638	594	566	596
Marknadsvärde mkr	16 538	17 853	13 464	12 025	11 105
Marknadsvärde kr per kvm	27 795	27 998	22 667	23 362	18 621
Överskottsgrad %	70	73	72	71	72

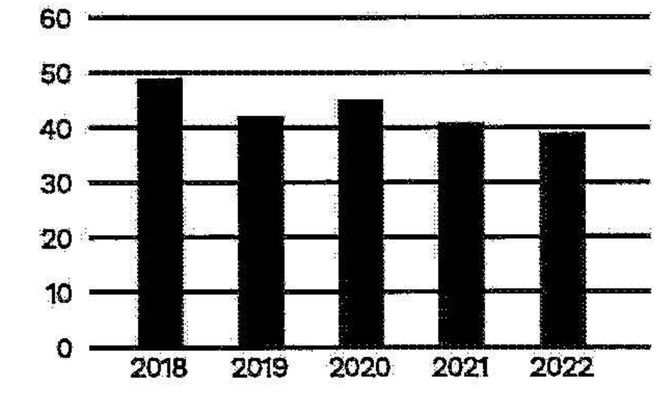
Driftnetto (mkr)



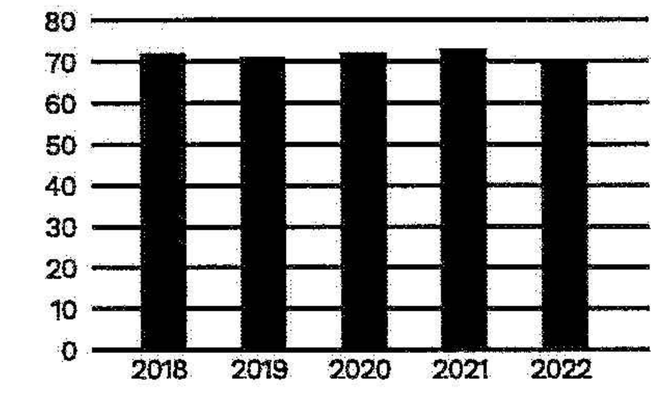
Årets resultat (mkr)



Belåningsgrad (%)



Överskottsgrad (%)



Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Händelser under året



Förvärv av skolfastighet i Götene

I februari tillträdde Stenvalvet en fastighet i Götene, Leoparden 1, med Olinsgymnasiet som hyresgäst. Byggnaden inhyste tidigare en kommunal skola och har därefter renoverats för att möta de krav på bl a energieffektivitet som Olinsgymnasiet ställer på sina lokaler. Hyresperioden är 15 år och affären innebär att Stenvalvet stärker närvaron inom segmentet utbildning, detta i en region där vi vill fortsätta växa. Gymnasieskolan beräknas vara fullt utbyggd år 2024 med ca 200 elever. Därutöver tillkommer även Vux-verksamhet.



Hedersomnämnande från Region Gotland

Under året tilldelades Stenvalvet ett hedersomnämnande i samband med utdelandet av Region Gotlands arkitekturpris 2022. Priset, som är till för att uppmärksamma och lyfta fram goda exempel på gotländsk arkitektur, gick till Stenvalvet och Innovitaskolan för ombyggnaden av en kontorsbyggnad till skola. Projektet är ett utmärkt exempel på hur man kan ta vara på en gammal byggnad och anpassa den till en helt ny verksamhet.

Fortsatt institutionella ägare

I januari tillträdde Kyrkans pension och Stiftelsen för Strategisk Forskning aktierna de förvärvat från Kåpan Tjänstepensionsförening. Det innebär att Kyrkans pension och Stiftelsen för Strategisk Forskning numera tillsammans äger 100 % av bolaget. Stenvalvet fortsätter därmed att ha institutionella ägare med långsiktigt perspektiv och strategin med långsiktig stabil lönsamhet och tillväxt ligger fast.

Nordic Credit Rating bekräftade Stenvalvets rating

I maj meddelade Nordic Credit Rating att Stenvalvet även fortsättningsvis tilldelas en BBB+/N-1+ rating med stabila utsikter. Precis som tidigare lyfte NCR fram att Stenvalvet har stabila nyckeltal och stabila ägare och är verksamma inom ett segment där vi har långa hyreskontrakt med offentliga kunder som våra styrkor.

Förvärv av ny kommunal förskolefastighet i Växjö

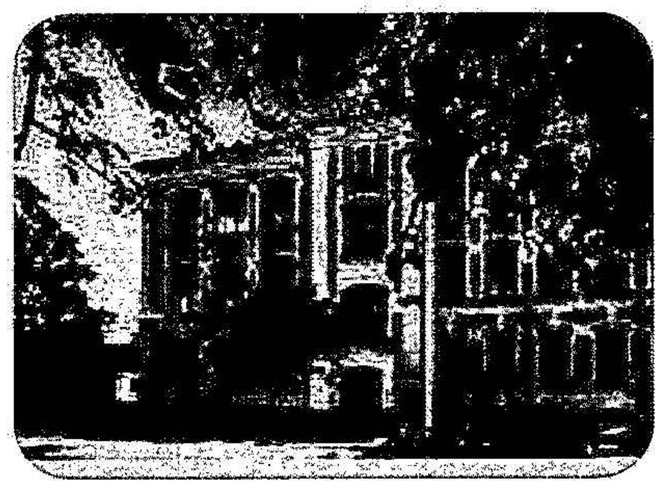
Stenvalvet har en stark position inom segmentet utbildning och i april förvärvade vi en förskolefastighet i Växjö, Laxen 8. Fastigheten är uthyrd till det kommunala bolaget Växjö Fastighetsförvaltning med ett hyresavtal som löper till 2029. Byggnaden är belägen i en attraktiv stadsdel i Växjö, har en modern arkitektur och materialval med både träpanel och sedumtak.

Försäljning av fastigheter

Året inleddes med försäljning av en portfölj bestående av tretton fastigheter belägna i Stockholm/Mälardalen, Dalarna och Skåne. Affären var ett led i vårt fokus på en god portföljförvaltning och översyn av portföljmixen. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till ca 2,1 mdr. Tillträde skedde under februari 2022.

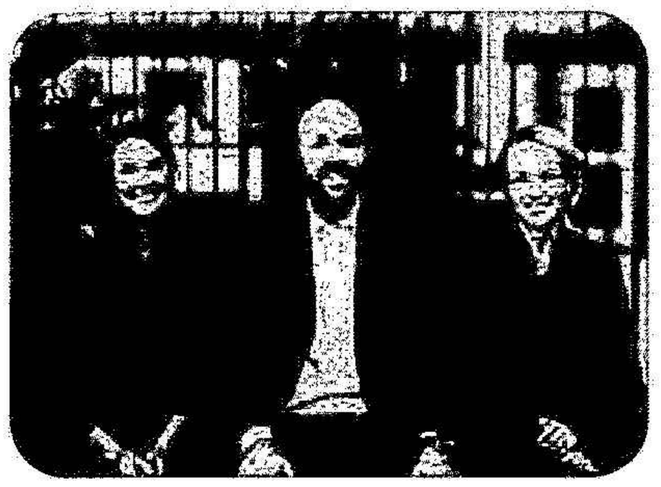
Innehållsförteckning

20230421024O4



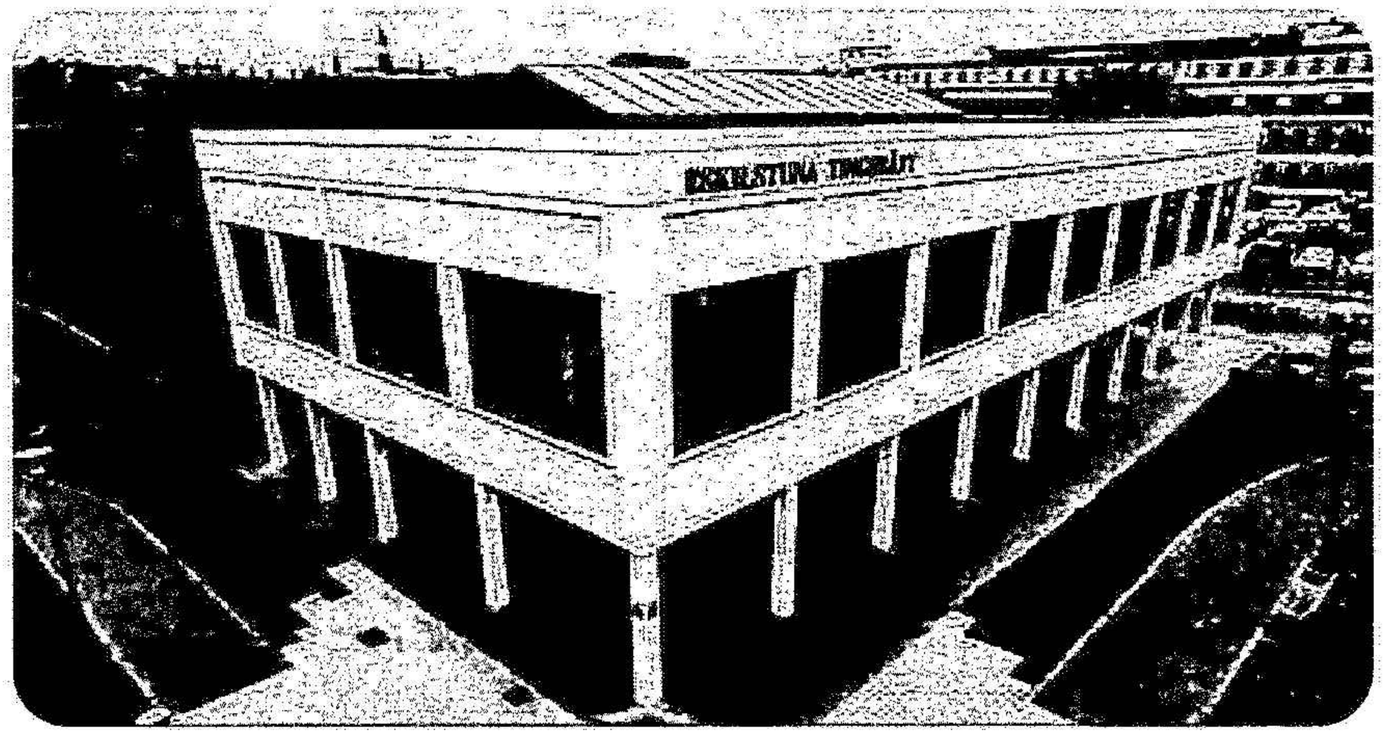
Avtal om kommunal grundskola i Eskilstuna

Forskaren 2 är en anrik fastighet med centralt läge i Eskilstuna. Under sommaren tecknades ett hyresavtal med kommunala Eskilstuna Kommunfastigheter AB (Kfast) för en ny grundskola. Byggnaden är en gammal skolbyggnad och invigdes år 1906 som Nyfors östra skola. Arkitekt var Emil Befwe. Just nu pågår en omfattande renovering och anpassning till modern skolstandard.



Nya medarbetare i ledningsgruppen

Under året har vi fått tre nya medlemmar i ledningsgruppen. Maria Sidén har börjat som CFO, Kristian Pamp som förvaltningschef och Marlene Swindell som HR-chef. Deras erfarenheter och kompetenser stärker ledningsgruppen i det fortsatta arbetet med långsiktig lönsamhet och klok tillväxt.



Eskilstuna Tingsrätt tillträder nya lokaler

I september flyttade Eskilstuna Tingsrätt in i våra lokaler i gamla myntverket i Eskilstuna efter en omfattande om- och tillbyggnad. Detta är ett exempel på hur vi har återbrukat en gammal fastighet och lyft den till modern standard så att den passar nutidens behov. Byggnaden inrymmer idag ett 50-tal arbetsplatser och fem förhandlingssalar, varav två med förhöjd säkerhet. Ett avtal på 15 år har tecknats med Domstolsverket.

Amortering av ägarlån

I juni fastställde styrelsen finansiella mål och riskbegränsningar samt utdelningspolicy. Tillväxten i eget kapital inkl ägarlån över tid ska växa med minst 10 % inkl värdeöverföringar. Förvaltningsresultatet exkl ränta på ägarlån över tid ska växa med minst 10 %. Belåningsgraden ska understiga 50 % och räntetäckningsgraden ska överstiga 3 ggr. I samband med detta togs även beslut om en amortering av ägarlånet om 1 000 mkr.

Avyttring av fastigheter till Fortifikationsverket

Under hösten ingick Stenvalvet avtal om försäljning av två fastigheter i Eskilstuna, Vapnet 1 och Vapnet 2. Köpare är Fortifikationsverket. Tillträde beräknas ske efter halvårsskiftet 2023. På fastigheten Vapnet 1 finns en kontorsfastighet på ca 7 000 kvm. Vapnet 2, som ligger intill är obebyggd och består av parkeringsplatser.

Rapport lyfter samarbetet med kommuner

Samhällsfastigheter har blivit ett allt vanligare diskussionsämne inom såväl fastighetsbranschen som politiken och samhällsdebatten. Under de senaste åren har även de ekonomiska aspekterna på kommunalt ägande och hyrande av fastigheter debatterats flitigt. För att skapa nyans i debatten och visa på fler infallsvinklar var Stenvalvet delaktig i att ta fram en rapport. Innehållet bygger på fem kommuners syn på privata samhällsfastigheter.



Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Informationen i detta dokument är konfidentiell under 2 år

20230421024O5

Rustade för framtiden

Stenvalvet levererar ett stabilt och förbättrat förvaltningsresultat 2022. Under verksamhetsåret har vi haft ett fortsatt starkt fokus på våra strategiska prioriteringar och arbetat målinriktat med lönsamhet, hållbarhet, organisk tillväxt samt selektiva investeringar.



Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Tryckprodukt – WD-rond

2022 har präglats av en osäker omvärld och en utmanande makroekonomisk utveckling. Rysslands invasion av Ukraina har bidragit till ökade geopolitiska spänningar och bl a orsakat en energikris, med kraftigt stigande elpriser som följd. De affärsmässiga förutsättningarna har blivit mer oförutsägbara, bl a drivet av hög inflation, åtstramning av penningpolitiken med stigande räntor, ökade räntekostnader och osäkra konjunkturutsikter.

Långsiktig och stabil partner inom samhällsviktigt segment

Samhällsfastigheter är ett samhällsviktigt och stabilt segment. Behovet av nya och förädlade samhällsfastigheter är fortsatt stort i Sverige. Befolkningstillväxt och förändrad demografi, med en ökad andel äldre, och ett betydande behov av investering i social infrastruktur driver på efterfrågan. Även politiska satsningar på rättsväsendet bidrar till det ökade behovet.

Stenvalvet är en proaktiv partner med stabil ekonomi och långsiktiga stabila ägare. Vi äger, utvecklar och förvaltar över 100 samhällsfastigheter med verksamhet inom fyra affärsområden i 37 kommuner i Sverige. Med bred erfarenhet och kompetens inom både fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning skapar vi framtidens hållbara samhällsfastigheter i samverkan med våra kunder. Vår verksamhet kännetecknas av långa hyresavtal, stabila kassaflöden och stabila hyresgäster, som huvudsakligen bedriver skattefinansierad verksamhet inom utbildning, vård och omsorg, rättsväsende samt myndighetsförvaltning. Vid utgången av 2022 var andelen hyresgäster med skattefinansierad verksamhet i Stenvalvets lokaler 91 %, varav 66 % var offentliga hyresgäster. Stenvalvets finansiella stabilitet, låga verksamhetsrisk och långsiktighet innebär att vi kan möta och utveckla kundernas nya behov över konjunkturcykler.

Långsiktiga ägare

I slutet på 2021 ingick Kyrkans pension och Stiftelsen för Strategisk forskning ett avtal med Kåpan Tjänstepensionsförening om att förvärva Kåpans samtliga aktier i Stenvalvet. Tillträdet av aktierna skedde i början på verksamhetsåret och Kyrkans pension och Stiftelsen för Strategisk forskning blev därmed tillsammans ägare till 100 % av bolaget. Investeringen är ett styrkebesked och innebär att Stenvalvet fortsatt har ägare med ett långsiktigt perspektiv.



Nya finansiella mål

En aktiv portföljförvaltning med stabil lönsamhet och tillväxt utgör grunden i vår strategi, med ett långsiktigt tillväxtmål om att äga fastigheter till ett marknadsvärde på ca 30 mdr år 2030. Under verksamhetsåret fastställde styrelsen nya finansiella mål och riskbegränsningar samt utdelningspolicy för Stenvalvet. Tillväxten i eget kapital inkl ägarlån över tid ska växa med minst 10 % inkl värdeöverföringar. Förvaltningsresultatet exkl ränta på ägarlån över tid ska växa med minst 10 %. Belåningsgraden ska understiga 50 % och räntetäckningsgraden ska överstiga 3 ggr.

Hyresgästanpassningar genererar organisk tillväxt

Stenvalvet är en partner som stöttar våra hyresgäster och anpassar lokalerna efter nya behov så att de på bästa sätt stödjer verksamheterna. Genom en nära och öppen dialog kan vi bidra med idéer och kompetens med syfte att effektivisera användningen av lokalerna och föreslå utvecklingsmöjligheter. Under året har vi haft ett starkt fokus på projektutveckling i

Industrial Info - WID-kopi

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW
20230421024O7

befintligt fastighetsbestånd. Vi har omförhandlat och tecknat nya avtal för ytor motsvarande ca 27 000 kvm till ett hyresvärde om ca 47 mkr.

I Eskilstuna har vi bl a färdigställt ett av våra största projekt, en ny tingsrätt åt Domstolsverket. Genom en total om- och tillbyggnation, som byggstartades 2020, inrymmer byggnaden fem förhandlingssalar, varav två med förhöjd säkerhet och ett 50-tal arbetsplatser. I projektet har dagens behov och krav på såväl säkerhet som arbetsmiljö beaktats.

Under året tecknade vi hyresavtal med det kommunala fastighetsbolaget i Eskilstuna om att bedriva grundskoleverksamhet i vår fastighet Forskaren 2. Byggnaden omfattar ca 4 000 kvm och har inrymt skolverksamhet sedan den uppfördes i början av 1900-talet. Stenvalvet utför nu en omfattande renovering och anpassning för en ny modern grundskoleverksamhet.

Vi har även färdigställt ett innovativt projekt där Stenvalvet byggt en ny skolgård på Internationella Engelska Skolans matsalstak i Älvsjö. Projektet är ett exempel på hur vi i nära samarbete med hyresgästen hittar en unik lösning på ett kundspecifikt behov. För att möta skolans behov av en större skolgård i ett tätbebyggt område, blev lösningen att bygga på taket till skolmatsalen. Projektet har präglats av nytänkande och utmaningar, såsom att både uppfylla hållbarhets-, underhålls- och säkerhetskrav samt ekonomiska ramar. Stenvalvets anpassning av skolor utformade för rörelse, trygghet, kreativitet och studier är ett viktigt initiativ i vårt bidrag till en mer hållbar samhällsutveckling.

Ökat kundvärde och effektivare förvaltning

Fastighetsförvaltning är kärnan i vår affär. Ett starkt kundfokus och en kostnadseffektiv drift av fastigheterna bidrar till såväl lönsamhet som ökat kundvärde. Under året har vi arbetat med att anpassa verksamheten för framtiden för att vara väl rustade för framtiden. I december sjösatte vi en ny förvaltningsorganisation med syfte att komma närmare våra kunder och bli ännu bättre på att förstå våra hyresgästers verksamheter och behov. Den nya organisationen skapar en solid plattform för kvalitativ och effektiv förvaltning, och genom ett tydligare fokus på kund och marknad samt teknik och hållbarhet ökar vi värdet som partner till våra hyresgäster.

Under 2023 fortsätter vi vårt arbete med att vässa vår organisation, bl a med starkt fokus på kompetensförsörjning och kompetensutveckling, ökade resurser i teknisk förvaltning tillsammans med utveckling och effektivisering av rutiner och processer.

Stark och sund kultur – nyckeln till framgång

En stark och sund kultur med kompetenta och engagerade medarbetare är nyckeln till långsiktig stabil lönsamhet och tillväxt. Vårt mål är att uppfattas som det mest ansvarsfulla, kompetenta och engagerande bolaget inom vårt segment, för alla våra intressenter så som kunder, medarbetare, ägare och samhälle. Under året har vi arbetat fram en varumärkesplattform som även inkluderar en ny vision. Arbetet syftar till att öka vår varumärkeskännedom och skapa nya affärsmöjligheter, attrahera nya kunder samt öka stoltheten hos våra medarbetare. Med ett långsiktigt engagemang och affärsmässighet är vår ambition att vara den mest proaktiva partnern och tillsammans med våra kunder bidra till ett välfärdssamhälle i ständig utveckling.

Fortsatt fokus på hållbarhet

Hållbarhetsfrågorna är integrerade i Stenvalvets strategi och väsentliga inom alla delar av vår verksamhet. Vårt viktigaste bidrag till hållbar utveckling är att fortsätta förvalta och utveckla befintliga samhällsfastigheter och på så sätt bidra till en mer cirkulär ekonomi. Tillsammans med våra hyresgäster utvecklar och möter vi nya samhällsbehov, såsom utformning av mer energieffektiva fastigheter med minskad klimatpåverkan, som en del av vårt ansvar mot kunder, brukare och samhälle.

Under året fortsatte vi arbetet med att ta fram en färdplan för hur vi ska nå vårt mål om klimatneutralitet 2030. Arbetet med energieffektiviseringar har fortsatt hög prioritet och har blivit allt viktigare i rådande marknad med höga energipriser. Vi har också fortsatt att ställa om till förnybara energikällor och under året installerade vi solceller på ytterligare tre fastigheter, vilket också bidrar till minskat beroende av köpt energi. Som ett led i att ständigt effektivisera har vi haft ett starkt fokus på proaktiv teknisk förvaltning, effektiv drift och uppkoppling av våra fastigheter. Att övervaka och styra de tekniska installationerna på distans, i realtid, möjliggör optimering av värme, ventilation och kyla. Detta är en viktig del för att vi ska nå våra energi- och klimatmål. Under året kopplade vi upp tio fastigheter till vår gemensamma plattform för övervakning på distans. Vid utgången av 2022 var ca 30 % av våra fastigheter uppkopplade.

Prioriteringar 2022

- Ökat kundfokus
- Effektiv förvaltning
- Ökat fokus på medarbetarengagemang
- Fortsatt fokus på hållbarhet och att nå målet klimatneutralitet
- Aktiv portföljförvaltning med stabil lönsamhet och tillväxt
- Organisk tillväxt och selektiva investeringar

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20250421024O8

Kontrollkopia - WD-ord

Vi har också fortsatt att kvalificera fler byggnader och projekt till vårt gröna finansieringsramverk, främst genom certifiering av byggnader enligt Miljöbyggnad iDrift. Under 2022 certifierades ytterligare två byggnader och vår ambition är att minst 30 % av våra förvaltade fastigheter ska vara certifierade år 2025.

Samhällsfastigheter allt vanligare i debatten

Samhällsfastigheter har blivit ett vanligare diskussionsämne i debatten och politiken. Under valåret 2022 intensifierades debatten om offentlig sektor ska äga eller hyra samhällsfastigheter. Som en ledande aktör med lång och bred kompetens att äga, utveckla och förvalta samhällsfastigheter deltar vi aktivt i debatten. Vi välkomnar en nyanserad debatt som vi anser bidrar till välgrundade och genomtänkta beslut, och under året har vi publicerat en rapport som syftar till att ge olika kommunpolitiska perspektiv på samarbete med privata ägare av samhällsfastigheter. Med gemensam kraft, offentlig och privat, kan vi ta vårt ansvar och påskynda utvecklingen av samhällsfastigheter och social infrastruktur och därmed bidra till att behålla vårt välfärdssamhälle.

Stabilt resultat och finansiell stabilitet

Stenvalvet levererar ett fortsatt stabilt resultat för helåret 2022, och ett förbättrat förvaltningsresultat. Förvaltningsresultatet uppgick till 277 mkr, en ökning med 7 % jämfört med föregående år.

Per sista december 2022 uppgick belåningsgraden till 39,3 % (41,3) och räntetäckningsnettograden uppgick till 4,9 ggr (5,5). Räntebindningstiden uppgår till 3,3 år och kapitalbindningstiden till 2,8 år.

Stenvalvet är en långsiktig partner med finansiell stabilitet. Vi arbetar långsiktigt med att trygga finansieringen och minimera kostnad och risk, och har under lång tid strävat efter en bred och flexibel finansiering med olika motparter, med syfte att minska bolagets beroende av enskilda långivare och marknader. I maj erhöll vi en oförändrad rating från Nordic Credit Rating. Stenvalvets kreditbetyg är BBB+ med stabila utsikter, ett gott betyg som speglar Stenvalvets starka kreditprofil.

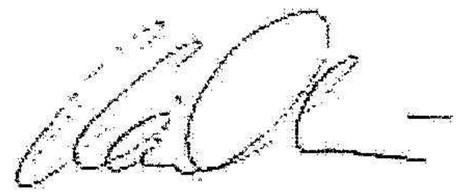
Starkt rustade

När jag summerar verksamhetsåret känner jag mig stolt över hur vi tillsammans har hanterat förändringarna i vår omvärld och samtidigt förbättrat vår konkurrenskraft. Under året har vi vässat vår organisation, stärkt vår kompetens genom nyckelrekryteringar, ökat kund- och marknadsfokus och skapat en solid plattform för långsiktig stabil lönsamhet och tillväxt.

Våra kompetenta och engagerade medarbetare är vår viktigaste resurs, och engagerade medarbetare som trivs och mår bra är avgörande för vår fortsatta framgång. Det är särskilt glädjande att vi i vår årliga medarbetarundersökning också ser ett fortsatt starkt engagemang.

Med stabil ekonomi, långsiktiga ägare och stark lokal närvaro står vi starkt rustade att möta kundernas behov och förändringen i vår omvärld och leverera en långsiktig stabil lönsamhet och tillväxt över konjunkturcykler.

Tack alla medarbetare, kunder och samarbetspartners för ett gott samarbete. Tillsammans utvecklar vi välfärdssamhället.



Maria Lidström
VD
Stockholm den 23 mars 2023

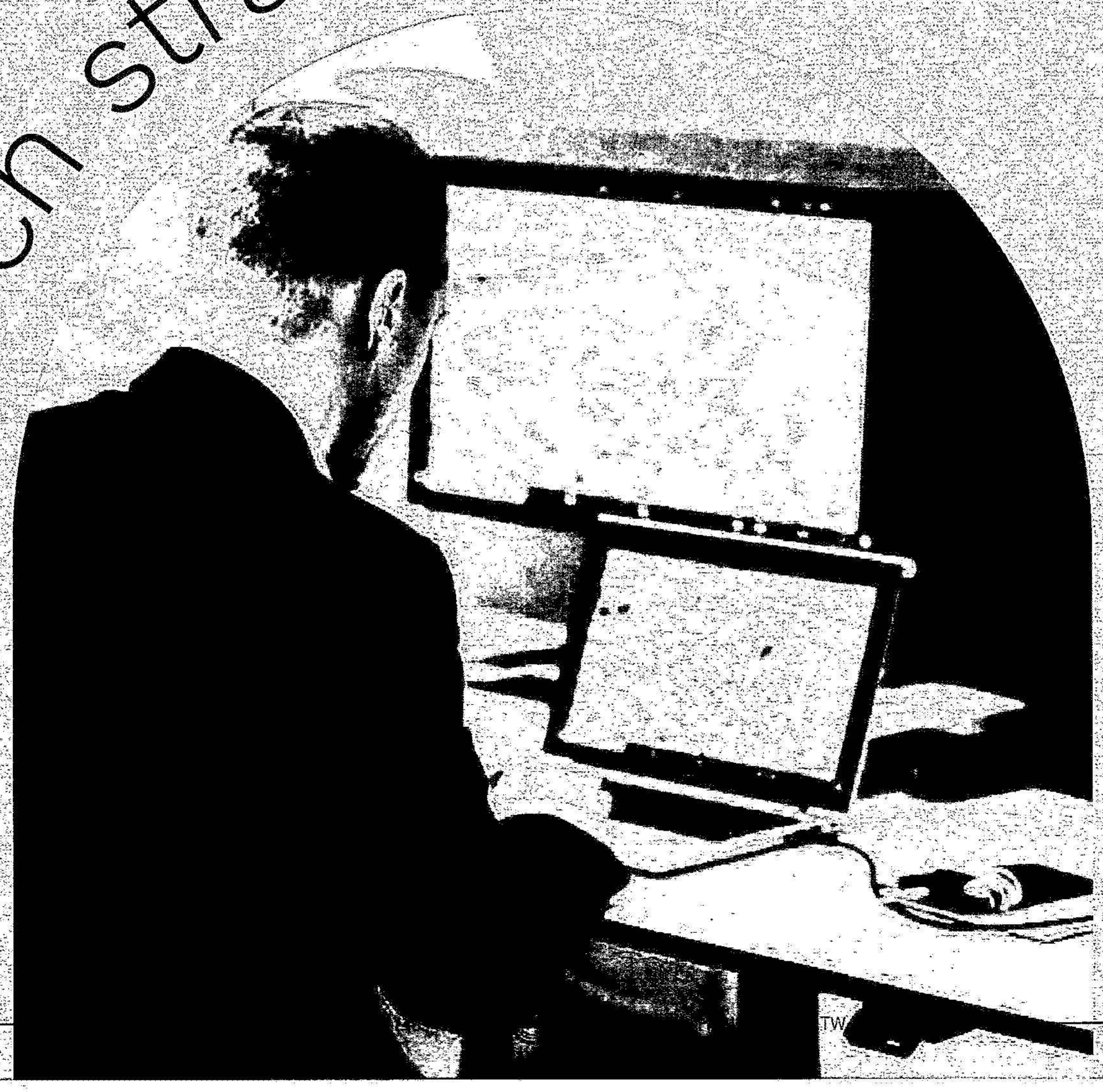
Se film

Underskriftsdokument – VID-rond

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20250421024O9

Omvärld och strategier



TW

20250421024110

Samhällsfastigheter – ett stabilt segment

Segmentet samhällsfastigheter har vuxit snabbt sedan början på 2010-talet och etablerats som en stabil och självklar del av fastighetsmarknaden. Hyresgästerna anses som trygga kunder med god betalningsförmåga och långa hyresavtal.

Marknad

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

Den stora majoriteten av samhällsfastigheter ägs av offentlig sektor och ca 80 % av Sveriges äldreboenden ägs av kommunerna. Det finns ett 60-tal privata aktörer som har specialiserat sig på samhällsfastigheter. Kunderna finns både inom kommunal och privat regi, med den gemensamma nämnaren att de bedriver skattefinanseriad verksamhet.

Stark underliggande efterfrågan

Demografiska förändringar med en befolkning som blir allt äldre tillsammans med stora investeringsbehov i välfärdens sociala infrastruktur samt politiska satsningar på rättsväsendet driver på utvecklingen av och efterfrågan på samhällsfastigheter. Utöver de nya behov som finns så är många av dagens befintliga samhällsfastigheter byggda på 60-70 talet och behöver renoveras, utvecklas eller ersättas då de inte möter dagens krav och behov på funktionalitet. Sammantaget resulterar detta i en stark underliggande efterfrågan på samhällsfastigheter.

Trender som påverkar och driver marknaden

Trender som påverkar omvärlden, påverkar och driver även Stenvalvets marknad. Väsentliga globala trender är växande befolkning, hållbarhet, digitalisering samt globalisering och ökad geopolitisk osäkerhet.

1. Befolkningstillväxt och demografiska förändringar skapar nya behov och krav
En växande befolkning och att de äldre blir en allt större andel av befolkningen skapar nya behov och krav på samhällsfastigheter. Det innebär ökade behov av olika former av äldreboenden och hälsovård, samt ökade behov av andra samhällsviktiga verksamheter, såsom t ex rättsväsenden och skolor.

Så möter Stenvalvet trenden
Stenvalvet äger, förvaltar och utvecklar ett hundratal fastigheter inom samhällsviktiga segment i 37 kommuner i Sverige. Med ett starkt kundfokus strävar vi efter att skapa värde och bidra till att utveckla välfärdssamhället tillsammans med våra hyresgäster. Vi bygger långsiktiga relationer och i takt med att samhället och behoven förändras arbetar vi proaktivt fram nya lösningar tillsammans med våra hyresgäster.

2. Ökat fokus på hållbarhet
Hyresgästernas och övriga intressenternas krav och förväntningar på att integrera hållbarhet i investeringar och förvaltning av fastigheter ökar. Globala utmaningar driver på ökade regulatoriska krav och insikten om att kraftfulla åtgärder behövs för en hållbar utvecklig ökar också i takt med att t ex klimatförändringarna blir mer påtagliga. Allt fler företag strävar efter att säkerställa en mer hållbar verksamhet i hela värdekedjan.

Ökat fokus på hållbarhetsfrågor ställer nya krav på framtidens fastigheter och städer. Efterfrågan på resurs- och energieffektiva lösningar som bidrar till minskat klimatavtryck är en stark trend, liksom hälsa och säkerhet. Behovet av energieffektiviseringar har ökat, bl a drivet av de ökade energipriserna. Även behovet av säkra och trygga inne- och utemiljöer ökar i Stenvalvets alla segment. Det är också sannolikt att effekterna av coronapandemin kommer att påverka framtida behov och lokalutformning. Intresset för delning av lokaler ökar och drivs på b la av både sociala faktorer och teknikutveckling som möjliggör bättre och mer effektivt lokalutnyttjande. Detta gäller såväl lokaler som utemiljöer och blir allt vanligare inom t ex äldreboenden och förskolor.

Behov av enheter t o m 2026

	Antal
Förskola	719
Grundskola	398
Gymnasieskola	278
Äldreboende	700
Vårdcentraler	93

Källa: Sveriges Kommuner och Regioner

Kommunernas procentuella kostnadsökning inom respektive verksamhetsområde, %

	Demografi 2021	Statsbidrag 2021	Demografi 2022-2023	Totalt 2021-2023
Förskola	-0,3	0,1	-0,8	-1,1
Grundskola	1,4	1,6	1,6	4,7
Gymnasieskola	2,4	0,4	4,5	7,5
SoL/LSS	0,6	0,0	1,1	1,7
Äldreomsorg	2,3	3,1	5,3	11,0

Källa: Sveriges Kommuner och Regioner

Så möter Stenvalvet trenden
I samverkan med hyresgäster och leverantörer utvecklar Stenvalvet framtidens hållbara samhällsfastigheter och välfärdssamhället. Hållbarhetsfrågorna är integrerade i Stenvalvets strategi och verksamhet och väsentliga inom alla våra marknadssegment. Vi agerar ansvarsfullt genom hela värdekedjan och hanterar hållbarhetsrisker samt tillvaratar de möjligheter vi har att bidra till hållbar utveckling. För att motverka den globala uppvärmningen fokuserar vi på energieffektivitet, materialanvändning och transporter i strävan mot vårt mål

©Omvärld och samhällsanalys – Dokument och innehåll

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20230421024111

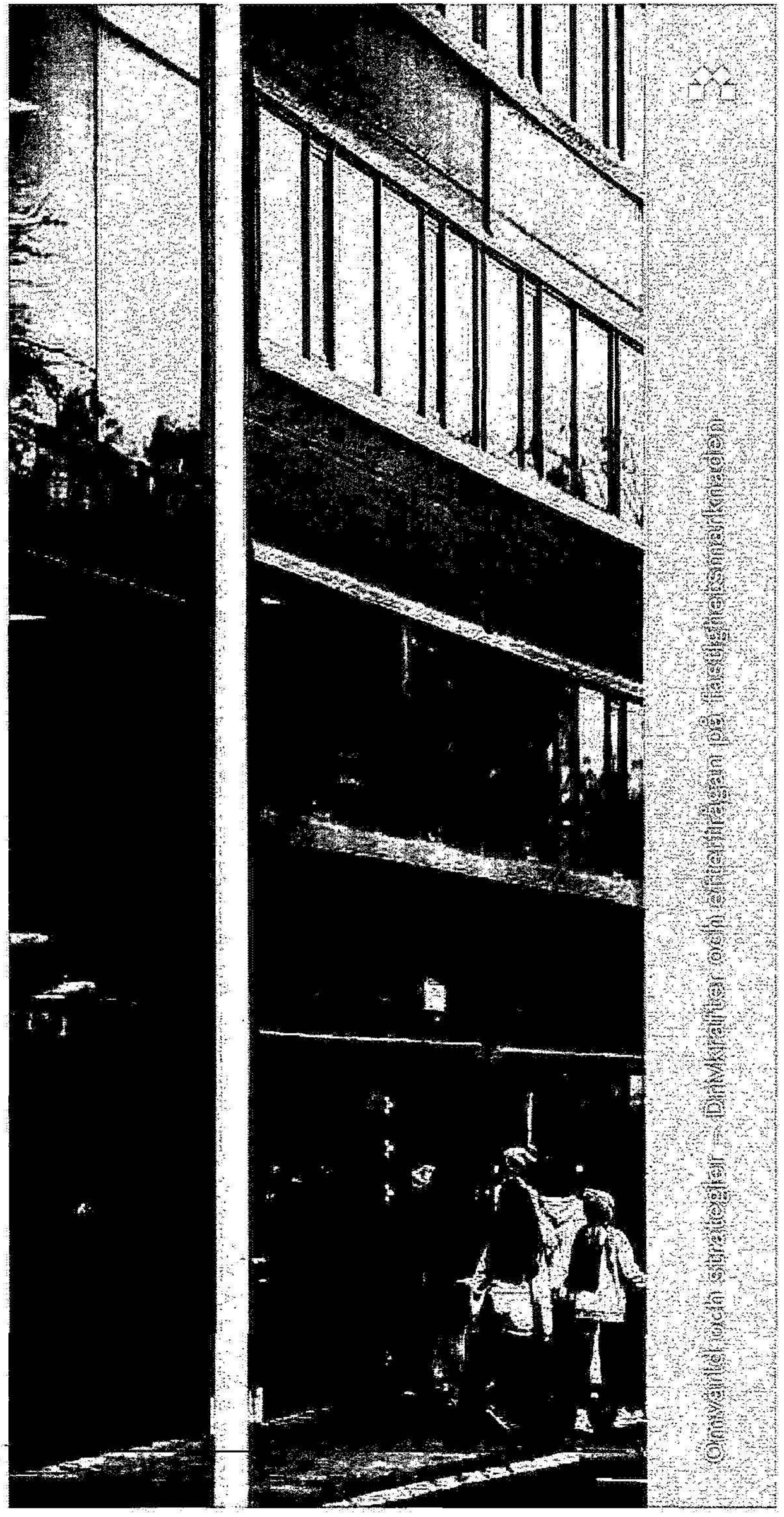
om att uppnå en klimatneutral verksamhet 2030. Ett förändrat klimat påverkar också förutsättningarna för våra fastigheter. Stenvalvet är en partner som tillsammans med hyresgästerna utvecklar och möter de nya samhällsbehoven, såsom t ex utformning av säkra och trygga lokaler och klimatanpassade fastigheter som en del av vårt ansvar mot hyresgäster och brukare.

3. Ökad digitalisering
Genom uppkopplade driftlösningar med automatisk avläsning i realtid i lokalerna möjliggörs optimering av drift, underhåll och i förlängningen hållbarhetsprestanda i exempelvis energianvändning. Digitala lösningar är kostnadseffektiva och möjliggör också effektivare processer i allt från hyresförhandlingar till underhåll, projektledning och förvaltning. Digitalisering och processande av stora datamängder (s k big data) möjliggör utveckling av nya produkter och tjänster samt utveckling av s k "smarta fastigheter" tillsammans med ekosystem av intressenter.

Så möter Stenvalvet trenden
Stenvalvet strävar efter att förbättra kundernas upplevelse genom att erbjuda digitala lösningar. Genom att koppla upp våra fastigheter till en digital plattform skapar vi förutsättningar för en effektivare drift och därmed bättre hållbarhetsprestanda. Det möjliggör också att vi kan erbjuda en förbättrad kundservice. Utvecklingen av uppkopplade digitala lösningar bidrar till nya lösningar i samverkan med andra aktörer, såsom t ex installation av sensorstyrd belysning som förutom lägre elkostnader även möjliggör lägre energiförbrukning och därmed minskad klimatpåverkan. Med hjälp av digitalisering och nya tekniska lösningar kan även planeringsfasen för nybyggnads- och utvecklingsprojekt utföras på ett mer effektivt och hållbart sätt.

4. Globalisering och ökad geopolitisk osäkerhet
Globaliseringen och ökad geopolitisk osäkerhet tillsammans med handelshinder, störningar i globala försörjningskedjor och minskat resande ökar efterfrågan på regional och kontinental produktion, flöden och affärsrelationer. Rysslands invasion av Ukraina har ökat de geopolitiska spänningarna och bidragit till en energikris. Höga energikostnader samt hög inflation har inneburit åtstramande penningpolitik med stigande räntor och osäkra konjunkturutsikter.

Så möter Stenvalvet trenden
Närheten till våra kunders verksamhet möjliggör nya affärsmöjligheter, regionala och effektiva leverantörskedjor och logistik, vilket i sin tur kan leda till kostnadsbesparingar och minskad klimatpåverkan. Regionala leverantörskedjor minskar även beroendet från omvärlden och möjliggör effektivitet i projekt och fastighetsförvaltning. Stenvalvets låga verksamhetsrisk och långsiktighet innebär att vi kan möta och utveckla kundernas nya behov över konjunkturcykler.



Omvärldsfaktorer och strategiska områden för fastighetsförvaltningen påverkar

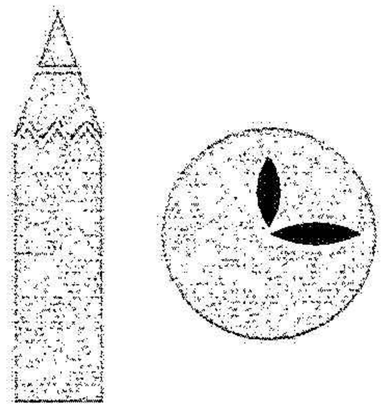
Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW,

20230421024112

Proaktiv partner för framtidens samhällsfastigheter

Fastigheter för utbildning

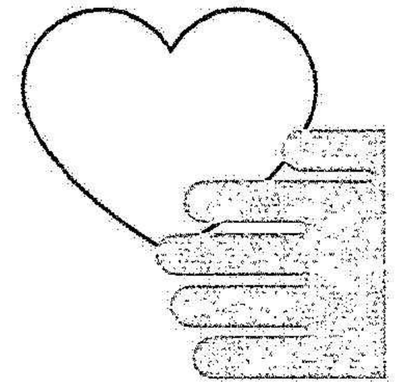
Befolkningsökningen på tillväxtorter i kombination med att många av landets skolor är gamla och omoderna är de främsta skälen till att det behöver investeras i nya skolor och förskolor. Flertalet skolor är byggda på 1970- och 1980-talet och är i behov av betydande underhåll och är inte heller ändamålsenligt byggda. För att modernisera och anpassa byggnaderna till dagens behov, såsom t ex tillgänglighet, digitalt lärande samt generellt bättre och tryggare arbetsmiljö för både lärare och elever, krävs ofta omfattande och kostsamma totalrenoveringar.



Stenvalvet lägger stor vikt vid att förstå de förändrade behoven för att hitta lösningar på de utmaningar verksamheterna står inför. Tillsammans med hyresgästerna hittar vi den bästa lösningen för deras verksamhet.

Fastigheter för vård och omsorg

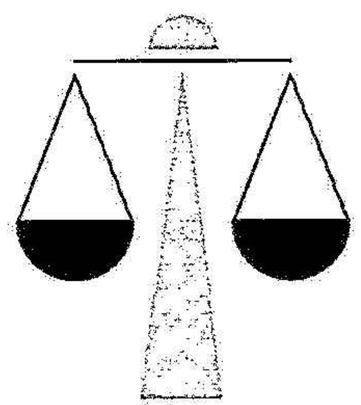
Sveriges växande befolkning med ökad medellivslängd och en ökad andel äldre innebär nya behov och lösningar för såväl äldre som anhöriga och vårdanställda att bo, vistas och arbeta i. En stor andel av dagens äldreboenden har betydande underhållsbehov, uppfyller inte dagens myndighets- och arbetsmiljökrav och är inte heller ändamålsenligt byggda. För att möta framtida behov och klara de ekonomiska utmaningarna kommer även alternativa boendeformer att behövas, såsom t ex olika former av trygghetsbostäder. En tydlig trend är också att storleken på projekten blir allt större för att möta det växande behovet.



Stenvalvet arbetar proaktivt och långsiktigt tillsammans med hyresgästerna med att utveckla framtidens välfärdssamhälle för våra äldre. Vår kunskap om verksamheterna ger oss mycket goda förutsättningar att forma lokaler som genererar trygghet, både för de som bor och för de som arbetar där.

Fastigheter för rättsväsende

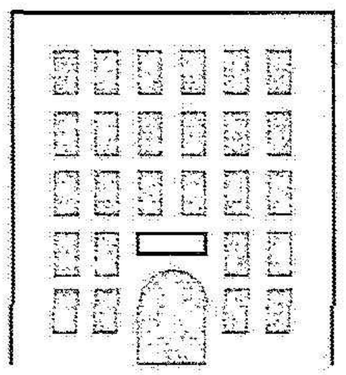
Betydande politiska initiativ tillsammans med ökat behov av och krav på säkerhet och trygghet, fler poliser i samhället och ny och växande komplex kriminalitet genererar nya behov och krav på lokaler inom rättsväsendet. Utvecklingsbehoven av fastigheter inom rättsväsendet är stora och befintliga lokaler behöver uppgraderas. Nya, fler och större lokaler behövs för att säkerställa både dagens och framtidens behov.



Stenvalvet äger fastigheter som under lång tid nyttjats för verksamheter med höga krav på säkerhet. Baserat på vår långa och samlade erfarenhet bedriver vi utveckling och förädling av fastigheterna tillsammans med våra hyresgäster och möter nya behov och krav inom polis, domstol, kriminalvård och andra delar av rättsväsendet.

Kontor för myndigheter m fl

Trenden det senaste decenniet är att de statliga myndigheterna har blivit färre till antalet, men större sett till antalet anställda. Myndigheternas lokalbehov styrs av vilken typ av verksamhet som bedrivs. Ökat distansarbete skapar även nya behov och ställer nya krav på digitalisering, ny teknik och nya arbetssätt. Utvecklingen går mot att de kvadratmeter man har behöver användas på ett annat sätt för många kontor, och nya behov och krav på lokalernas utformning växer fram liksom efterfrågan på flexibla hyreskontrakt.



Stenvalvet har en lång och omfattande erfarenhet av att utveckla och anpassa kontor till dagens moderna arbetsliv, och strävar efter att utveckla flexibla och funktionella lokaler som passar alla olika verksamheters behov.

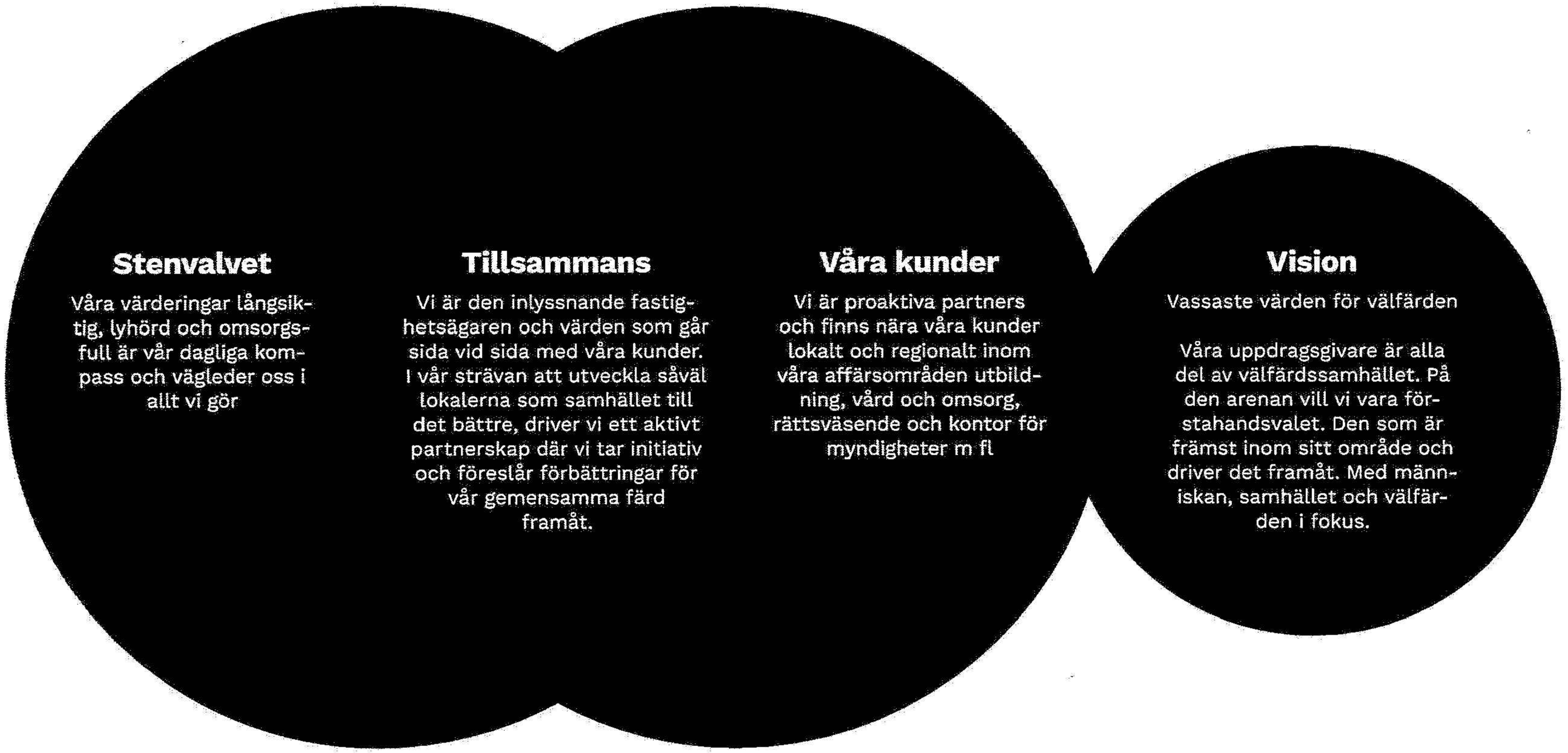
Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20230421102413

Omvärld och strategier – Innovationer och entreprenörskap

Att äga, aktivt förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Sverige

Tillsammans med våra kunder, medarbetare, ägare, samhället och andra intressenter skapar vi samhällsnytta. Vi vill ge de som bor, arbetar och vistas i våra fastigheter de bästa förutsättningarna för en bra verksamhet. Genom att utveckla befintliga samhällsfastigheter bidrar vi till en hållbar utveckling och en mer cirkulär ekonomi.



Omvärld och intressenter – Avtalsside

20230421024114

Strategi för långsiktig lönsamhet och tillväxt

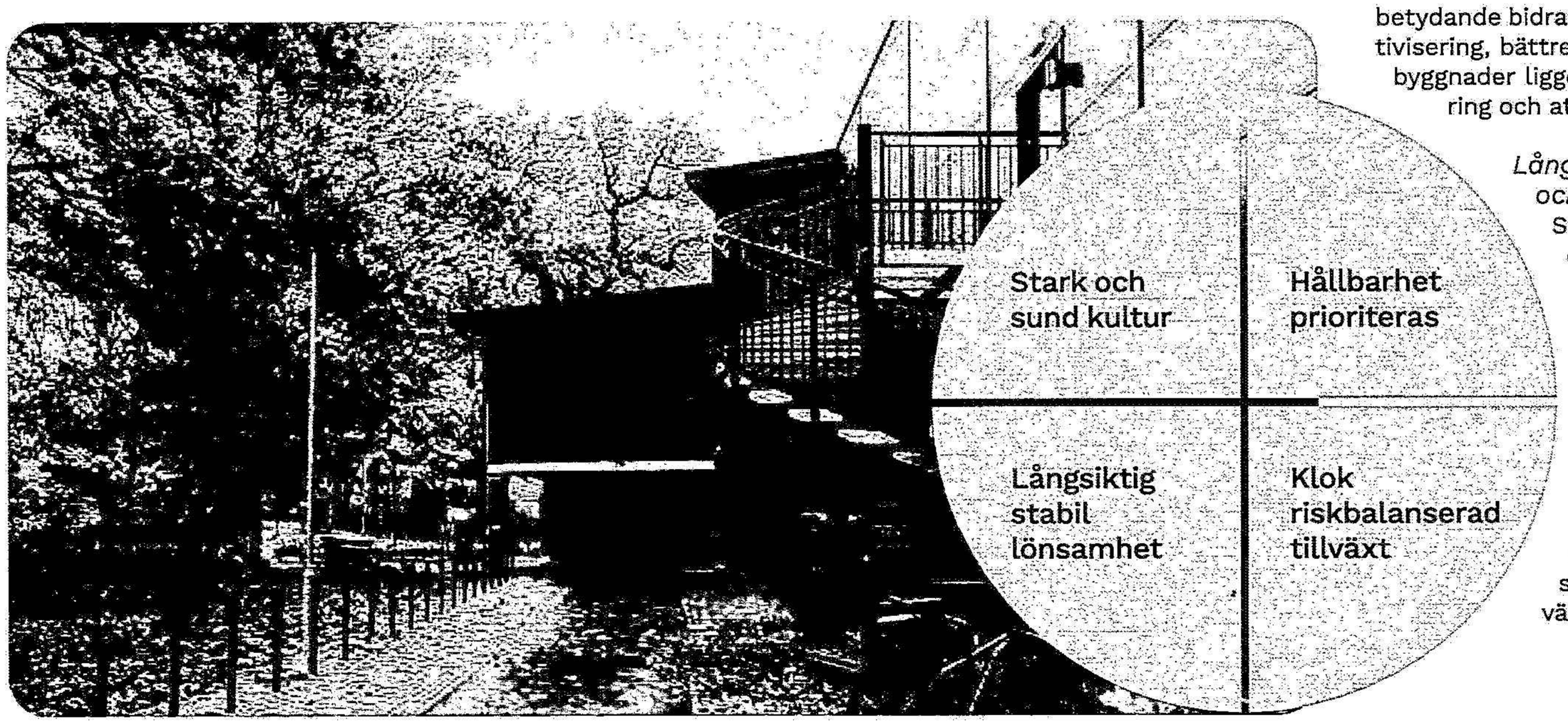
Stenvalvet är en ledande proaktiv partner inom segmentet samhällsfastigheter med lång historik och kompetens inom våra affärsområden utbildning, vård och omsorg, rättsväsende och kontor för myndigheter.

Bolaget har anor från 1990-talet men har funnits i sin nuvarande form i knappt 15 år. Med vår långa historia står vi starkt rotade inom vårt segment med bred och djup kompetens och erfarenhet inom allt från exempelvis äldreboenden och skolor till polishus och domstolar.

Med starkt kundfokus och ett nära och långsiktigt samarbete med våra kunder såsom stat, kommun och region samt privata aktörer, bidrar vi till att forma ett hållbart välfärdssamhälle. Genom att utveckla och förvalta befintliga fastigheter så att de passar nuvarande och framtida behov tar vi ansvar och är en del av samhällsutvecklingen. Vi prioriterar hållbarhet och strävar i första hand efter att utveckla, konvertera och uppgradera våra fastigheter. När den bästa lösningen är att bygga nytt tar vi hänsyn till framtida behov samt utveckling, miljö och klimat.

Strategiska fokusområden

Stenvalvets strategi syftar till att nå en långsiktig stabil lönsamhet och tillväxt och utgår från ett starkt kundfokus med ambitionen att nå visionen att vara den vassaste värden för välfärden. Strategin består av fyra fokusområden; Stark och sund kultur, Hållbarhet prioriteras, Långsiktig stabil lönsamhet samt Klok riskbalanserad tillväxt.



Stark och sund kultur

En stark och sund kultur är nyckeln i allt vi gör. Vårt mål är att uppfattas som det mest ansvarsfulla, kompetenta och engagerande bolaget inom vårt segment, för alla våra intressenter så som kunder, medarbetare, ägare och samhälle. Det gör vi genom ökad proaktivitet och dialog, att lyssna och diskutera, vara modiga och våga tänka nytt. Vi strävar efter att skapa goda förutsättningar för medarbetare och bolaget att möta kundernas behov och omvärldens förändringar. Förändring driver utveckling och vår ambition är att hela tiden bli bättre på det vi gör.

Hållbarhet prioriteras

Hållbarhet är en central utgångspunkt i vårt sätt att arbeta och i det samhälle vi vill skapa för framtida generationer. Genom goda relationer med intressenter och en bra arbetsmiljö fokuserar vi på våra mest betydande bidrag till hållbar utveckling. Energieffektivisering, bättre materialval och miljöcertifiering av byggnader ligger till grund för ökad grön finansiering och att vi blir klimatneutrala till år 2030.

Långsiktig stabil lönsamhet och klok riskbalanserad tillväxt

Stenvalvets strategi syftar till att nå en långsiktig stabil lönsamhet och tillväxt. Vårt långsiktiga mål är att vi ska ha minst 10 % årlig tillväxt i eget kapital över tid och vårt årliga affärsmål är att öka effektiviteten i verksamheten. En bibehållen stabil lönsamhet är en förutsättning för att vi ska kunna skapa värde för våra intressenter idag och imorgon. Våra ägare har långsiktigt perspektiv och en aktiv portföljförvaltning med stabil lönsamhet och riskavvägd tillväxt utgör grunden i vår strategi.

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW
20230421024153

Vår klimatfärdplan mot 2030

Under 2022 fortsatte vi att utveckla en färdplan för hur vi ska nå vårt mål att vara klimatneutrala till år 2030. Fortsatta energieffektiviseringar är en del, men också fokus på kvalitetsarbete och att skapa en ökad klimatmedvetenhet.

Som fastighetsbolag sker vår klimatpåverkan i flera delar av värdekedjan med störst påverkan i energianvändning, materialanvändning och transporter. Inom Stenvalvet sker ett fortlöpande arbete för att minimera miljö- och klimatavtryck inom både fastighetsförvaltning och projektverksamhet. Många av aktiviteterna mäts och följs upp i vår klimatrapportering.

Under året fortsatte arbetet med vår färdplan. Fortsatta energieffektiviseringar och minskat behov av köpt energi till våra fastigheter är en del i denna plan där vi arbetar med både kort- och långsiktiga åtgärder.

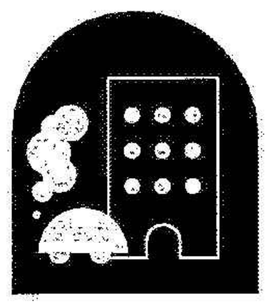
Vi kommer också fortsätta att stärka integreringen av klimatfrågan i våra verksamheter och arbeta med kvalitetssäkring i datainsamlingen, framför allt gällande våra indirekta koldioxidutsläpp i scope 3. Att fortsätta öka kunskapen internt om verksamhetens påverkan på klimatet är också centralt. För att nå målet om klimatneutralitet 2030 ser vi att klimatkompensation kan komma att behövas, detta då vissa indirekta koldioxidutsläpp i värdekedjan är svårare att påverka.

Under de kommande tre åren siktar vi på att minska behovet av köpt elenergi med minst 27 % och värme med minst 22 % mätt i kWh/kvm A_{temp} jämfört med basåret 2018. Hittills har vi nått 23 % minskning för el och 16 % minskning för värme. Våra totala utsläpp av växthusgaser minskade under 2022 med 6 % (9).

Färdplan 2030

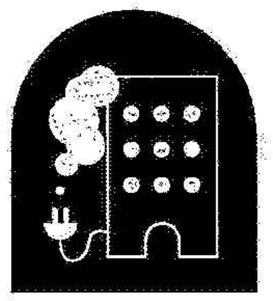
Målet är klimatneutralitet 2030

Utsläpp vi mäter och följer upp idag*



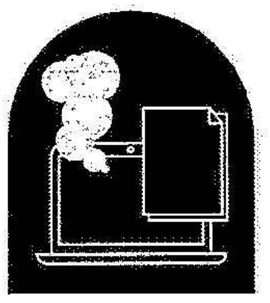
Scope 1 (direkta utsläpp)

Resor med tjänstebilar, konsumtion av olja och gas i fastigheter



Scope 2 (indirekta utsläpp från köpt energi)

Inköpt el, värme och kyla



Scope 3 (övriga indirekta utsläpp)

Tjänsteresor, övriga inköp såsom IT-produkter och kontorsmaterial

Exempel på löpande aktiviteter där vi kan påverka som mest

- Fortsatta energieffektiviseringar
- Fortsatt integrering av klimatfrågan i relevanta processer och rutiner
- Kvalitetssäkring av datainsamling
- Kompetensutveckling för en ökad klimatmedvetenhet
- Fortsatt installation av solpaneler

Mål 2030

Att något är klimatneutralt innebär att beräkningar av all klimatpåverkan har genomförts, reduktionsplaner har satts upp och allt har klimatkompenserats för.

*För en fullständig presentation av våra klimatdata se sidan 114.

Omvärldsanalys och väsentlighetsanalys

20250421024216

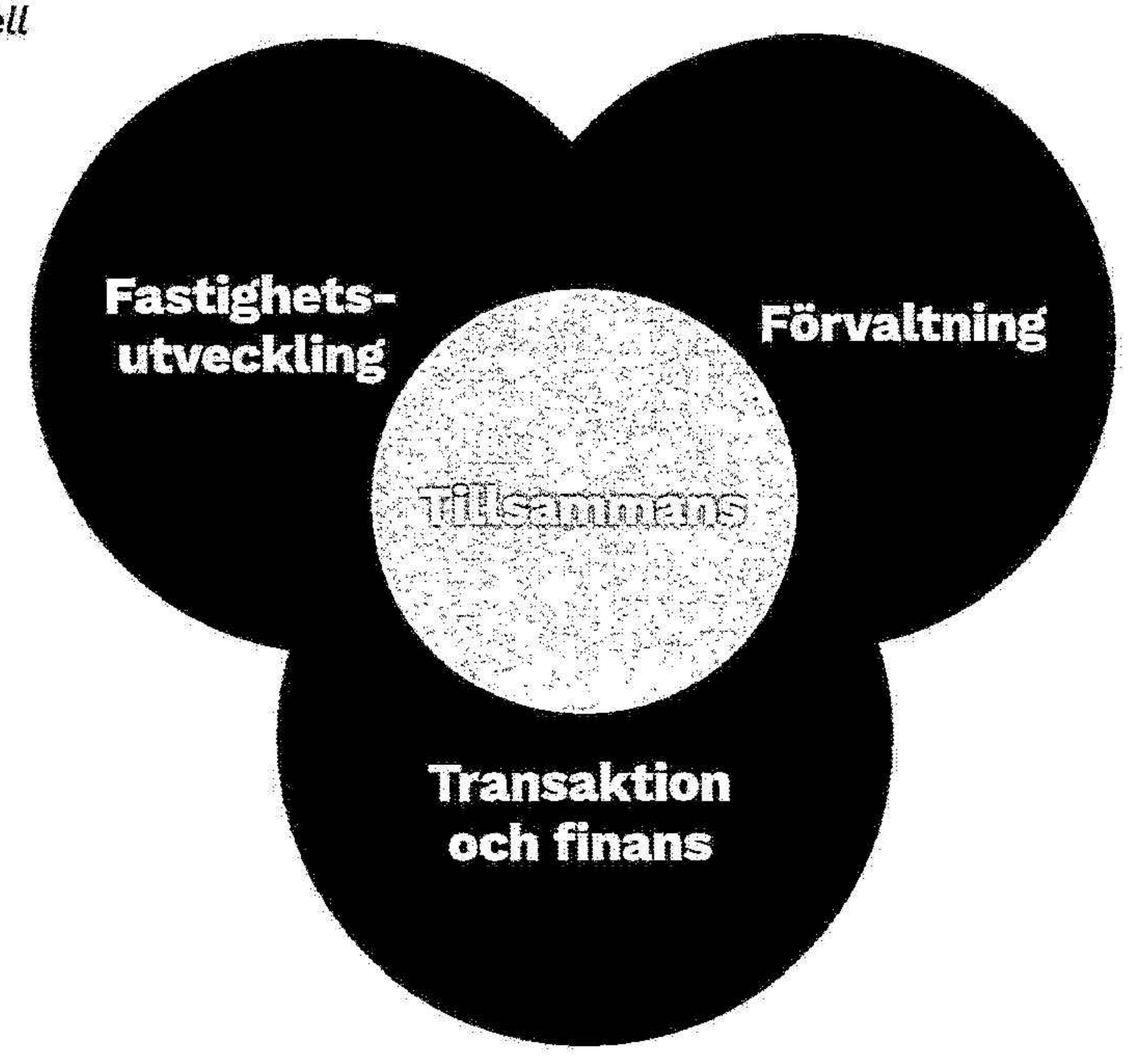
Tillsammans skapar vi värde

Som en ledande aktör inom samhällsfastigheter har vi stora möjligheter att bidra till ett hållbart samhälle. Att förstå och hantera vår påverkan på omvärlden är en förutsättning för vårt långsiktiga värdeskapande.

Våra strategier speglar våra intressenters förväntningar

Stark och sund kultur	Hållbarhet prioriteras	Långsiktig stabil lönsamhet	Klok riskbalanserad tillväxt

Affärsmodell



Våra styrkor och tillgångar

Stabila finanser och långsiktiga ägare	Attraktivt fastighets-bestånd	Lång erfaren-het och nära relationer	Medarbetares kompetens och engagemang	Organisation och styrning

Exempel på skapat värde under 2022

Kunder

- Hög kundnöjdhet
- Attraktiva och funktionella lokaler
- Kundnära förvaltning och effektiv driftoptimering
- Två miljöcertifierade fastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift nivå silver

Medarbetare

- Verksamhet som skapar meningsfullhet och samhällsnytta på lång sikt
- Högt medarbetarengagemang
- Yrkesmässig utveckling
- Trygg och säker arbetsmiljö

Ägare och finansiärer

- 12 % tillväxt i eget kapital och ägarlån
- 209 mkr i ränteutbetalning på ägarlån
- Stabil rating och låg belåningsgrad

Samhället i stort

- Investeringar om ca 300 mkr i befintliga och nya fastigheter
- Minskade utsläpp med 126 ton CO_2-ekvivalenter

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20250421024117

6 %

minskade våra totala koldioxidutsläpp under 2022

Vår påverkan per väsentlig hållbarhetsfråga

Långsiktig stabil lönsamhet

Att vi behåller en stabil lönsamhet är en förutsättning för att vi ska kunna skapa värde för våra intressenter idag och imorgon. I vår strategi ligger fokus på en god portföljförvaltning, stabil lönsamhet och en riskavvägd tillväxt.

Miljö- och klimatanpassade fastigheter

Genom främst miljöcertifiering av byggnader, bra materialval och mer grönytor, förbättrar vi vår miljöpåverkan. Våra fastigheters energianvändning är vår största miljöpåverkan och energieffektivisering är i fokus.

Leverantörsstyrning

Vår indirekta påverkan i leverantörskedjan spänner över både miljö, klimat och sociala frågor. Genom att ställa krav på leverantörerna bidrar vi till en total minskad påverkan. Våra driftentreprenörer är handplockade för att uppfylla våra strikta krav på driften av samhällsfastigheter.

Hälsosam, utvecklande och jämställd arbetsplats

Våra medarbetare och deras kompetens är vår viktigaste resurs. Vi vill erbjuda en arbetsplats där alla trivs, känner att de bidrar och har möjlighet att utvecklas. Vi tror på ett klimat som präglas av dialog och tillit.

Nöjda kunder

Nöjda kunder är en förutsättning för att vi ska få fortsatt förtroende att utveckla och förvalta samhällsfastigheter. Genom att vara lyhörda och arbeta nära våra hyresgäster kan vi snabbt möta deras skiftande behov.

Trygga och säkra fastigheter

Trygga och säkra fastigheter är en arbetsmiljöfråga för både våra egna medarbetare och hyresgästerna och samtidigt en viktig samhällsfråga. Regelbundna ronderingar för att inspektera fastigheternas skick, medveten plantering av träd och buskar samt bra belysning i inne- och utemiljö för att undvika mörka ytor utanför fastigheterna är några saker vi har fokus på.

Vi vill vara en del av samhällsbygget på lång sikt

Vår utgångspunkt är att skapa långsiktigt värde för alla våra intressenter. Samtidigt påverkar vi genom vår verksamhet planeten. Detta hanterar vi genom att analysera både risker och möjligheter på kort och lång sikt och med fokus på hela värdekedjan. För att koncentrera vårt arbete har vi valt ut åtta mål i FNs agenda 2030 där vi ser att vi har störst möjligheter att bidra.



Omvärld och hållbarhet — Ramverksmodell

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Erbjudande till kunder



Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20230421024119

Förvaltning och utveckling av social infrastruktur

Stenvalvet ägs av svenskt pensionskapital och stiftelsekapital för forskning. Vårt fokus är utveckling och förvaltning av samhällsfastigheter. Det innebär att vi är med och utvecklar det svenska välfärdssamhället.

Med våra hyresgäster i fokus tar vi hand om allt från nybyggnation, utveckling och anpassning till förvaltning och drift av samhällsfastigheter. Vi arbetar i huvudsak med offentliga och privata hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet inom utbildning, vård och omsorg, rättsväsende samt myndighetsutövning.

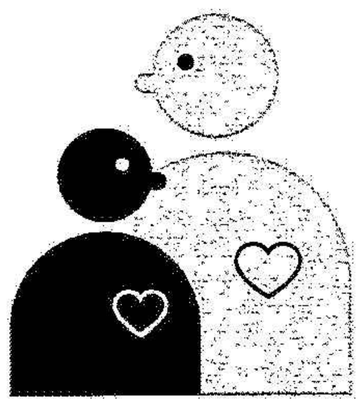
Genom våra starka, institutionella ägare har vi möjligheter att skapa långvariga och väl utvecklade relationer, vilket i sin tur innebär att vi kan erbjuda lokallösningar anpassade efter kundernas specifika behov. Vår ambition är att vara en långsiktig och proaktiv samarbetspartner till våra hyresgäster.

Med stor erfarenhet och kompetens inom både förvaltning och utveckling av samhällsfastigheter åtar vi oss både mindre och större projekt. Vi är nära våra hyresgäster och kan ta snabba beslut. Våra handplockade lokala driftentreprenörer fungerar som vår förlängda arm. Vi har också ett nätverk av andra experter inom olika områden att tillgå. Självklart är hållbarhet en del i vårt sätt att arbeta med fokus på hela värdekedjan.

Våra styrkor

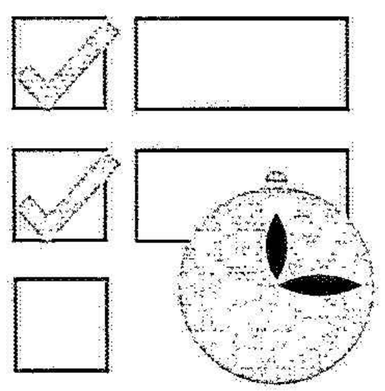
- Starka ägare
- Långsiktigt fokus
- Korta beslutsvägar
- Stabila finanser
- Hög kompetens
- Specialister på samhällsfastigheter
- Egen förvaltning
- Egen projektutveckling

Vad vi kan bistå med över tid i projekt och löpande förvaltning



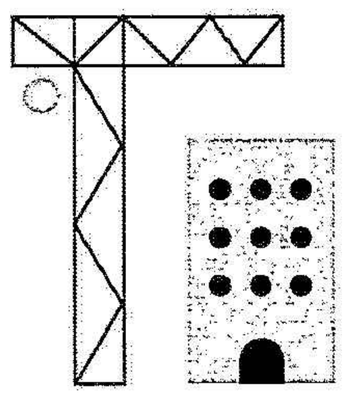
Förståelse för våra hyresgästers specifika behov

Hög kunskap om verksamheterna som bedrivs i fastigheterna.



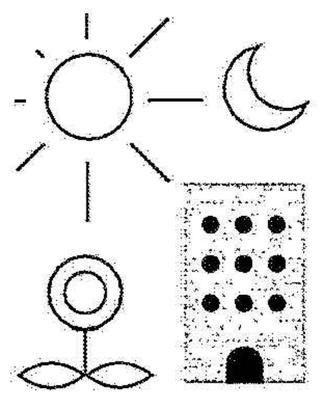
God planering för flexibilitet och effektiva driftförutsättningar

Erbjuda mer hållbara lösningar för verksamheterna.



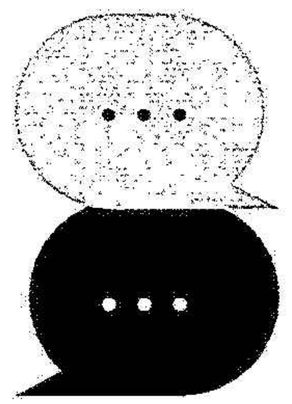
Om- och nybyggnation för mer hållbara och energieffektiva byggnader

Sunda material och kloka energilösningar.



Löpande proaktiv förvaltning

Aktiv och lokal förvaltning med bred kunskap om det förvaltade fastighetsbeståndet.



Löpande dialog och förbättringar

Tät kontakt med hyresgästerna bidrar till högre förståelse för verksamheterna och deras nuvarande och kommande behov.

Erbjudandet – Vårt erbjudande till kunder och hyresgäster

20230421024420



Affärsområde utbildning

Vårt mål är att utforma flexibla lokaler där vi även månar om att skapa förutsättningar för bästa nyttjandegrad av ytorna. Lärmiljöerna vi skapar ska uppfylla kraven för en berikande och trygg miljö och passa såväl elever som lärare på förskola, grundskola och gymnasieskola.

Exempel på kunder:

- Örebro kommun
- Stockholm stad
- Internationella Engelska Skolan
- Academedia



Affärsområde vård och omsorg

Stenvalvet arbetar långsiktigt med att utveckla framtidens samhälle för äldre, där vår kunskap och erfarenhet om verksamheten ger trygghet och trivsel för både boende och de som arbetar i lokalerna. Vi har idag fastigheter anpassade för t ex vårdcentral, äldreboende, trygghetsboende samt LSS-boende.

Exempel på kunder:

- Umeå kommun
- Region Skåne
- Attendo
- Praktikertjänst

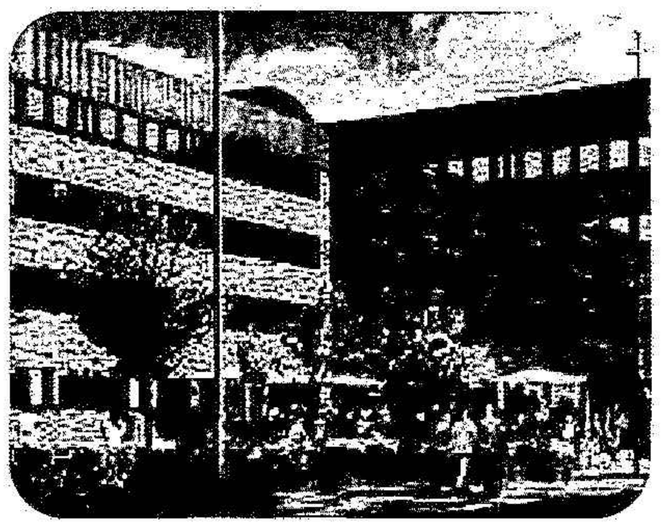


Affärsområde rättsväsende

Många av våra rättsfastigheter har vi ägt under lång tid och vi har gedigen kunskap om de säkerhetsaspekter som under senare år har ökat i betydelse. Tillsammans med våra hyresgäster arbetar vi för den bästa långsiktiga lösningen för alla parter så att de ska passa våra kunders specialanpassade verksamheter.

Exempel på kunder:

- Domstolsverket
- Kriminalvården
- Polismyndigheten



Affärsområde kontor för myndigheter m fl

De senaste decennierna har de statliga myndigheterna under regeringen blivit färre till antalet, men större sett till antal anställda. Myndigheternas verksamheter är i många fall olika varandra och vårt mål är att erbjuda flexibla, funktionella och verksamhetsanpassade lokaler som passar respektive kunds behov.

Exempel på kunder:

- Fortifikationsverket
- Försäkringskassan
- Skatteverket

Fördelning av marknadsvärde

29 %

29 %

17 %

25 %

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20230421024221

Skolan som hittade det bästa läget

Växjö Fria gymnasium satsar stort på en bra arbetsmiljö för både elever och personal. Då behövs en fastighetsägare som snabbt kan lösa och åtgärda eventuella problem.

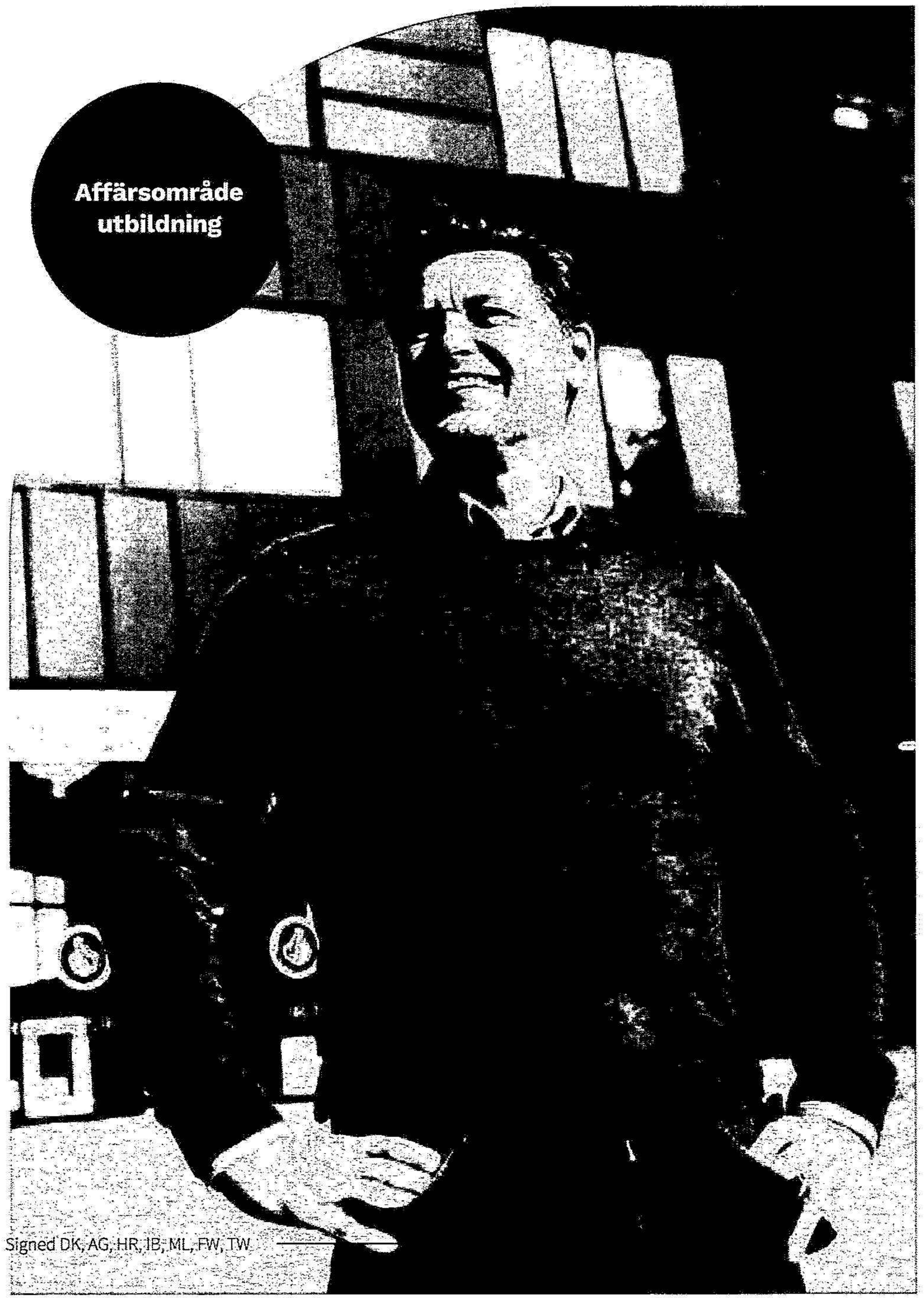
På de fyra nedersta våningarna i en spektakulär byggnad har Växjö Fria gymnasium sin verksamhet. Här går ca 500 elever på programmen ekonomi, naturvetenskap, samhällsvetenskap samt vård och omsorg. Dessutom har skolan en idrottsprofil.
– Anledningen till att vi sökte oss hit var att byggnaden ligger i Arenastaden. Här finns ett stort antal idrottsarenor för en mängd olika sporter. Våra elever har max fem minuters gångväg till olika aktiviteter. Det kan inte bli mer optimalt, säger rektor Klas Persson.

Skolan flyttade in när huset invigdes för fem år sedan och fick vara med att påverka och utforma utifrån behoven av moderna, ändamålsenliga lokaler förberedda för en digital värld.
– Vi gör förstås ständiga förbättringar och uppdaterar efter hand. Tack vare att grunden är så bra, går det väldigt smidigt. Förutsättningar är goda för att under lång tid framåt bedriva en skola i utveckling.

En trivsam och bra fysisk arbetsmiljö är a och o för verksamheten.
– När vi frågar personal och elever vad de tycker om miljön så är de extremt nöjda. Och så vill vi att det ska förbli. Tänk dig att ventilationen slutar att fungera i ett klassrum med 33 elever, då behövs det snabba åtgärder.

Klas är positiv till samarbetet med Stenvalvet.
– De löser snabbt problem, är effektiva, det är raka rör och bra dialog. Vi har regelbundna möten och uppföljningar och det finns en öppenhet för våra tankar och idéer.

Just nu handlar det om att skolan behöver större lokaler.
– Vi har vuxit och funderar på att utöka verksamheten. Vi vet att det finns tomma lokaler på plan 4. Och så fort vi berättade att vi var intresserade av mer yta fick vi väldigt snabb respons, säger Klas och tillägger att de har fått nya ägare som har höga krav när det gäller hållbarhet. Det känner jag mig trygg med att vi kan möta. T ex när det gäller att ha koll på energiförbrukningen och en noggrann källsortering.



Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20250421024722



Sätter guldkant på vardagen

En finsk pargunga, stor trädgård och möjlighet till uteliv. Det är några saker som gör att de äldre trivs på boendet Attendo Fortuna-Onnela som ligger strax utanför Uppsala.

Ett litet äldreboende med 40 platser där en del av de boende är finskspråkiga. 2022 fick Attendo Fortuna-Onnela Stenvalvets Lilla Extra. Ett stipendium som lyfter fram insatser som med små medel sätter guldkant på vardagen. Den här gången var det en finsk pargunga.
– Jag kallar det för en Madicken-gunga. Den har två bänkar, mitt emot varandra. Vår personal har länge velat att vi skulle ha en sådan eftersom den är väldigt vanlig i Finland, säger Maria Probst, verksamhetschef.

Gungan som står på innergården används flitigt. Många av de boende har haft en pargunga när de växte upp och den väcker många minnen och tankar.
– Hos oss finns finskspråkig personal. Det betyder jättemycket. De äldre blir lugnare och tryggare när det är enkelt att kommunicera. Vi firar finska traditioner, har finsk mat och så vidare. Det är viktiga delar i att våra boende med finsk bakgrund trivs så bra.

Attendo Fortuna-Onnela har ett särskilt koncept och inriktning, utevistelse och trädgård.
– Vi har valt att ligga lite utanför city eftersom det ger oss möjlighet att ha en stor och väldigt fin trädgård. Där tycker våra boende att det är trevligt att påta och fixa.

Maria uppskattar Stenvalvets engagemang i att göra boendet ännu bättre.
– Stenvalvet är lyhörda och lätta att samarbeta med. När behov finns, t ex att måla om, tar de tag i saker direkt. Vi har en personlig kontakt som är lätt att få tag på. Är det något hon inte vet tar hon reda på det och återkopplar alltid jättesnabbt.

Ibland kan det uppstå frågor kring vem som ska stå för vad när det gäller ansvar och kostnader. Hyresvärd eller hyresgäst.
– Då är det bra att det finns en gränsdragningslista som gör fördelningen mellan oss och Stenvalvet tydlig. Och om det ändå skulle vara oklart, ja då delar vi. Det blir liksom aldrig några diskussioner. Stenvalvet gör verkligen det som behövs i fastigheten.

De senaste två åren har flera nya äldreboenden byggts på kort tid i Uppsala. Många boendeplatser har stått tomma.
– Även vi har haft tomma platser, men nu är vi fullbelagda. Det känns verkligen jätteroligt.

Satsar på hållbart samarbete

Energimyndigheten har givit alla myndigheter i uppdrag att spara så mycket energi som möjligt. Det är ett av skälen till att Länsstyrelsen i Kronobergs län vill se över alla möjligheter de har att minska sin energiförbrukning.

– Då är det självklart viktigt med en fastighetsägare som prioriterar detta och det gör Stenvalvet. Vi har ett jättebra samarbete och de är lyhörda för våra önskemål, säger Thomas Rademyr, ekonomichef.

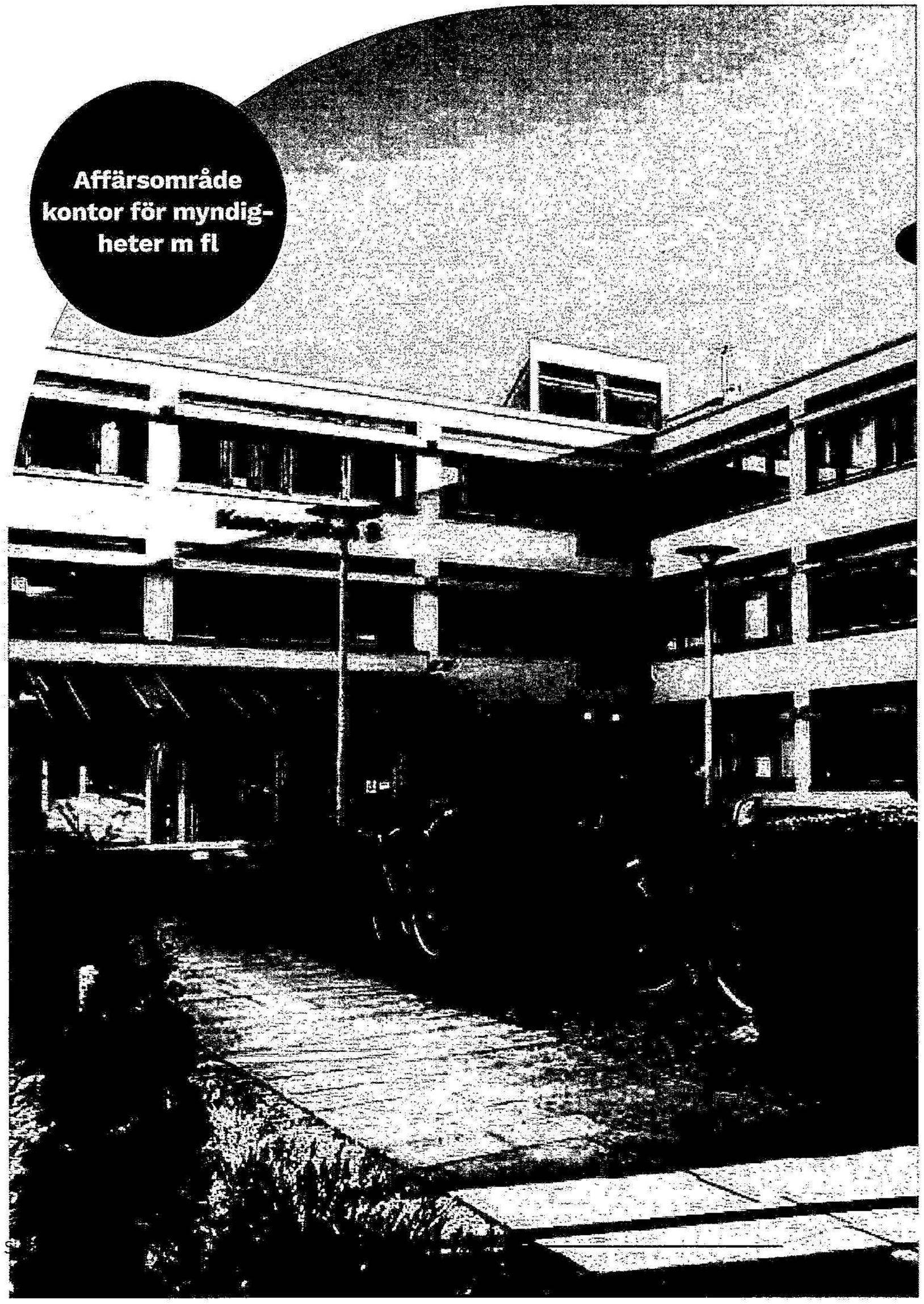
Två stora energibovar är ventilation och värme. För att få bättre kontroll mäts värdena digitalt.
– Tillsammans med vår kontaktperson och Stenvalvets energicontroller har vi tittat på vad som kan förbättras. T ex har vi dragit ner på ventilationen på morgonen. Det går att göra en del utan att det blir allt för märkbara effekter på innemiljön.

Länsstyrelsen i Kronobergs län har sitt kontor i Växjö. Fastigheten byggdes på 1970-talet. Enligt den byggstandard som gällde då finns bara en elmätare till fastigheten.
– Det innebär att vi inte kan särskilja vår elförbrukning från övriga hyresgästers. Även om siffrorna för hela fastigheten visar på en minskad förbrukning, så vore det spännande om det gick att se resultatet av just våra insatser, säger Thomas.

När det gäller energieffektivisering skulle solceller kunna göra stor skillnad.
– Vi har platta tak på huset som borde lämpa sig väldigt väl. Här har vi löpande kontakt med Stenvalvet. Det första steget blir att inspektera taket för att se vad som är möjligt.

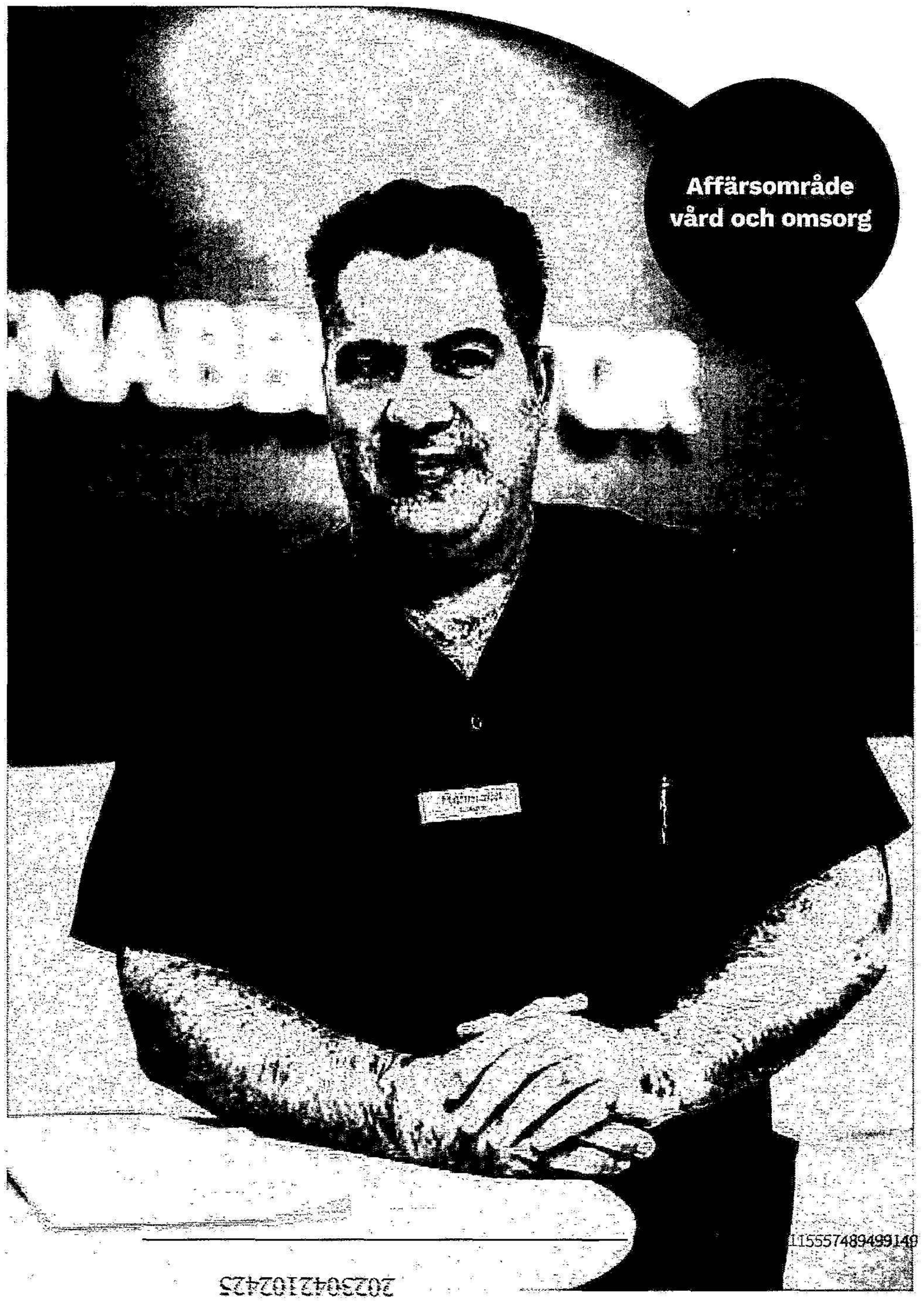
Ett annat önskemål är fler laddstolpar.
– Vi kör så långt som möjligt elbilar och behöver laddmöjligheter. Vi använder laddstolparna smart, med hjälp av tidsstyrning laddar vi på natten för att inte använda ström när den behövs och kostar som mest.

Andra behov i fastigheten är att anpassa lokalerna efter nya förutsättningar.
– Vi har blivit fler medarbetare och behövde därför bygga en ny, större personalmatsal. Även här var Stenvalvet en bra samarbetspartner, säger Thomas och tillägger att eftersom fastigheten är gammal finns det ett löpande behov av renovering. T ex skulle fönsterkarmarna behöva bytas. Samtidigt kan allt inte ske på en gång. Vi har en bra dialog där det finns respekt för varandras behov och roller. Det är viktigt för oss.



Transaction 09222115557489499149

20250421024424



Fick påverka utformningen från start

Höga krav ställs på lokaler där vårdcentraler bedriver verksamhet. I tätt samarbete med Stenvalvet fick Snabbdoktor exakt vad de behövde.

I november 2022 öppnade vårdcentralen Snabbdoktor på bottenplanet i fastigheten K43 i Eskilstuna.
– Att vi valde att ha vår verksamhet just här beror på att vi ville ha fräscha lokaler så centralt som möjligt. Vi kollade runt och K43 var absolut bäst, säger Mahmoud Almohtasib, VD och verksamhetschef.

I de tomma lokalerna kunde allt byggas från grunden.
– Det fanns absolut ingenting här. Det innebar att det fanns goda möjligheter att anpassa lokalerna efter våra behov och möta de krav vi som vårdcentral måste uppfylla.

Det handlar bl a om att ha avskilda rum för infektionspatienter och ljudisolerade rum av sekretesskäl. Det ställs också en hel del krav som handlar om hygien.
– Till infektionsrummen behövdes också en ny entré eftersom vi behöver hålla isär patienterna. Det var absolut inga problem. Redan från början hade vi tät kontakt med Stenvalvet som var väldigt tillmötesgående och flexibla.

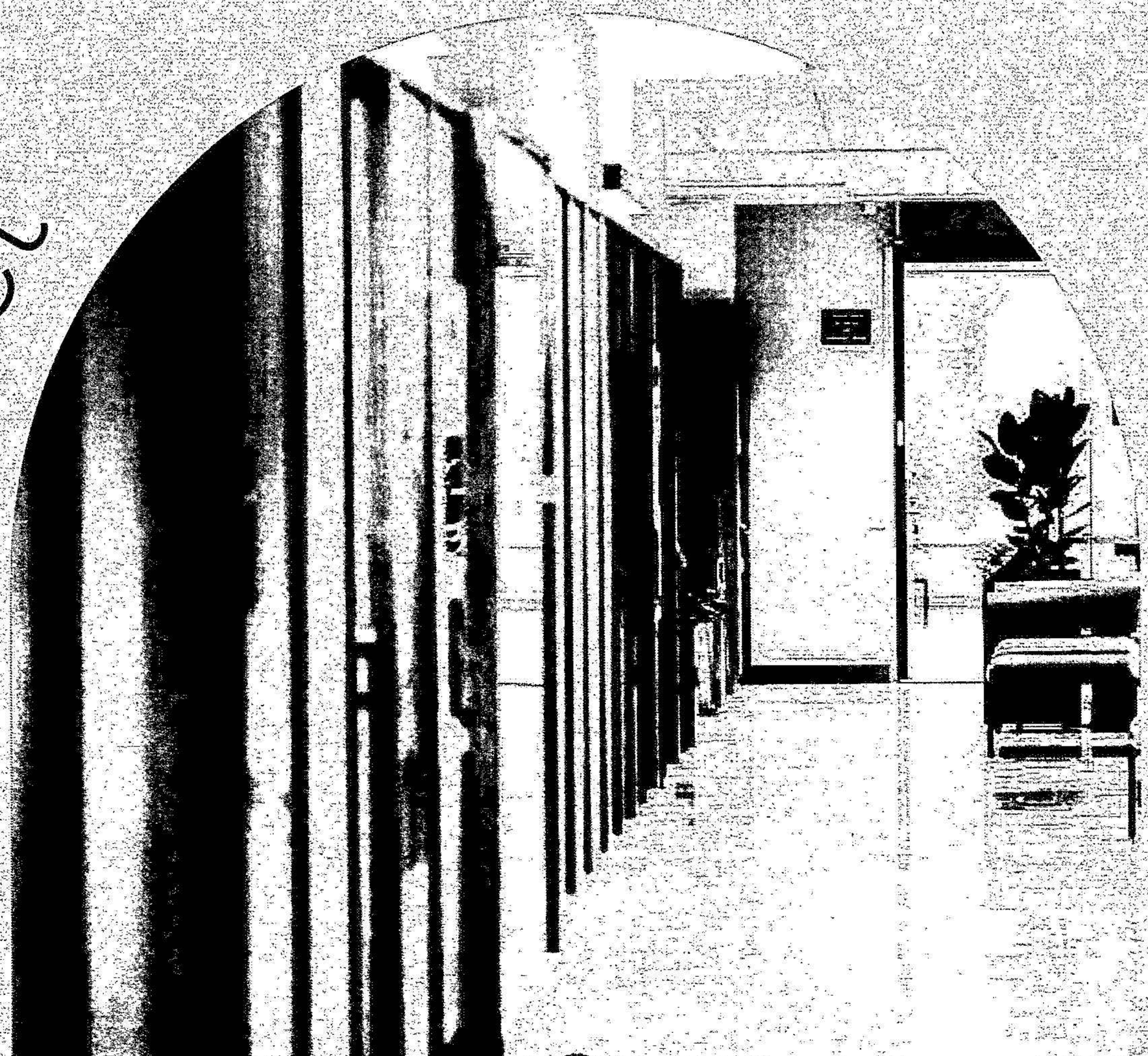
Det centrala läget är en stor fördel. Inte minst med tanke på att Snabbdoktor erbjuder hembesök inom Eskilstuna tätort för patienter som är 70 plus. Mobila team som består av läkare och undersköterska gör undersökningar, provtagningar, ställer diagnos och skriver ut recept.
– En del äldre har svårt att ta sig till en vårdcentral så hembesöken är väldigt uppskattade. Vi har generösa öppettider även i den vanliga verksamheten, från 08-20. Vi är den enda vårdcentralen i Sörmland som erbjuder det, säger Mahmoud och tillägger att det som är lite speciellt för oss är att vi har sex timmars arbetsdag, vår personal är uppdelade i tre skift. Det tror jag faktiskt vi är ensamma om i hela Sverige.

Snabbdoktor fortsätter att ha regelbundna kontakter med Stenvalvet.
– Samarbetet kunde faktiskt inte vara bättre. Det är väldigt tillgängliga och lätta att få tag på, både på telefon och mejl. Eller så går vi bara tvärs över gatan, för där har de sitt kontor. Det är väldigt smidigt.

Redan från start var intresset för Snabbdoktor stort. Efter drygt tre månader hade närmare 2 000 patienter listat sig.
– Jättekul! Roligt är också att hälsovalet i Region Sörmland tycker att vårt koncept stämmer väl med regeringens proposition Nära vård, för en reformering av primärvården.

115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW
20250421102425

Verksamhet



nsaction 09 555 489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20250121024126

Effektiv förvaltning bidrar till ökat kundvärde

Att långsiktigt äga, förvalta och utveckla fastigheter är kärnan i vår affär. Under året sjösatte vi en ny organisation för vår fastighetsförvaltning för att ytterligare stärka relationerna med våra hyresgäster samt bli ännu vassare inom fokusområdena kund, teknik och hållbarhet.

Prioriteringar 2022

- Fokus på nära samarbete med hyresgäster för ökad kundnöjdhet
- Fokus på vakanser
- Ny förvaltningsstrategi genom implementering av ny organisation
- Fortsatta miljöcertifieringar
- Fortsatta energieffektiviseringar

I slutet av året uppgick vårt totala fastighetsbestånd till totalt 108 (120) fastigheter i 37 kommuner. Våra hyresgäster består till största delen av offentliga och privata aktörer inom utbildning, vård och omsorg, rättsväsende och kontor för myndigheter.

Totalt tecknades nya och omförhandlade hyresavtal för ytor motsvarande ca 27 000 kvm (39 000) under 2022, detta till ett hyresvärde om ca 47 mkr (72). Den totala uthyrningsbara ytan var ca 595 000 kvm (638 000) vid årets slut och uthyrningsgraden 95 % (96). Överskottgraden uppgick till 70 % (73). Att arbeta med kostnadseffektivisering och vakanser är en del av vår löpande fastighetsförvaltning. Läs mer på sidan 56-64.

Ny organisation för fastighetsförvaltning ökar kundvärdet

Under året infördes en ny organisation för vår fastighetsförvaltning. Syftet är att skapa ytterligare kundvärde som långsiktig partner till våra hyresgäster genom ett tydligare fokus på kund, teknik och hållbarhet. Omorganisationen trädde i kraft i december och innebar en övergång från två regioner till sex marknadsområden och en organisation för teknik- och hållbarhetsspecialister. Marknadsområdena speglar våra kunders organisationer och syftar till att förenkla dialogen och komma närmare våra kunder. Teknik- och hållbarhetsorganisationen kommer att arbeta med att ta vara på de möjligheter som ny teknik och digitalisering ger samt driva det viktiga hållbarhetsarbetet i nära samarbete med marknadsområdesansvariga.

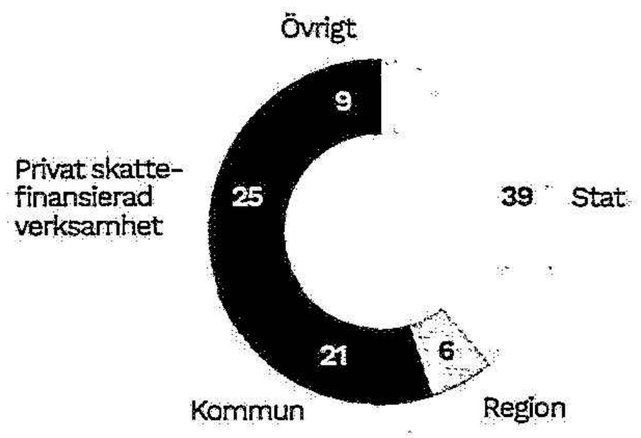
95 %

uppgick uthyrningsgraden till år 2022

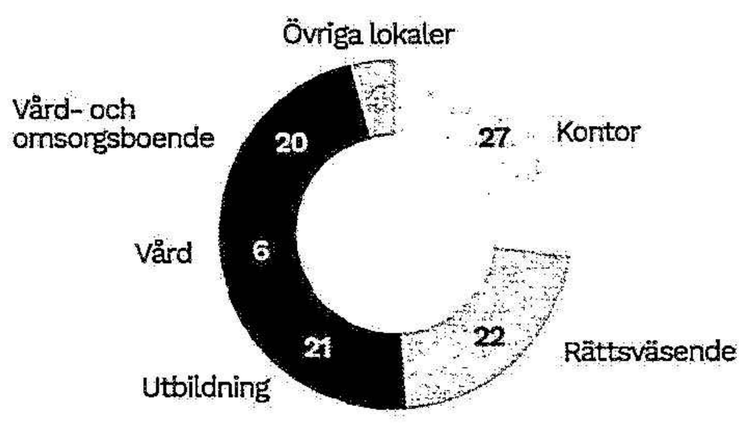
Långsiktig utveckling

Genom att teckna hyresavtal med långa löptider kan vi bygga en djupare förståelse av de verksamheter som bedrivs i våra fastigheter och proaktivt bidra med idéer och kompetens runt utvecklingsmöjligheter. Hållbarhet är en naturlig del i dialogen med kunder och rör allt från frågor om energieffektiviseringar och avfallshantering till frågor om säkerhet. Som fastighetsägare månar vi om att underlätta för våra kunder att också nå sina egna hållbarhetsmål och som en del av våra hyresavtal finns även en möjlighet att teckna Grönt Hyresavtal, där mål och ambitioner för bl a energi, inomhusmiljö, material och avfallshantering tydliggörs.

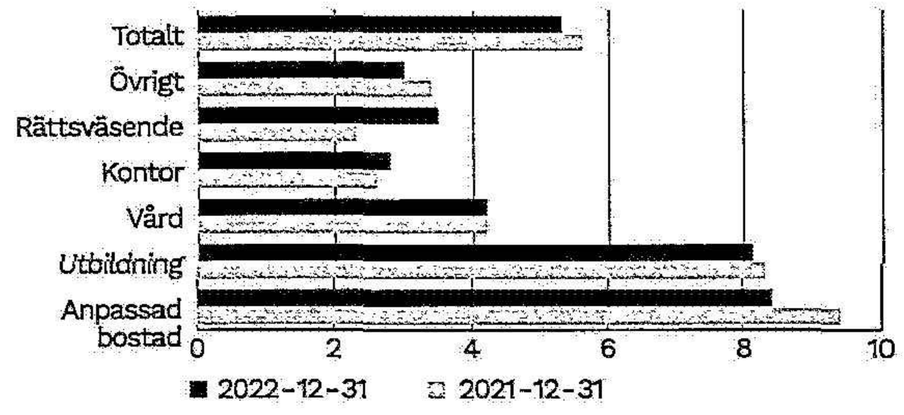
Hyresintäkt per hyresgästkategori (%)



Hyresvärde per lokalslag (%)



Genomsnittlig kontraktslängd (år per lokalslag)

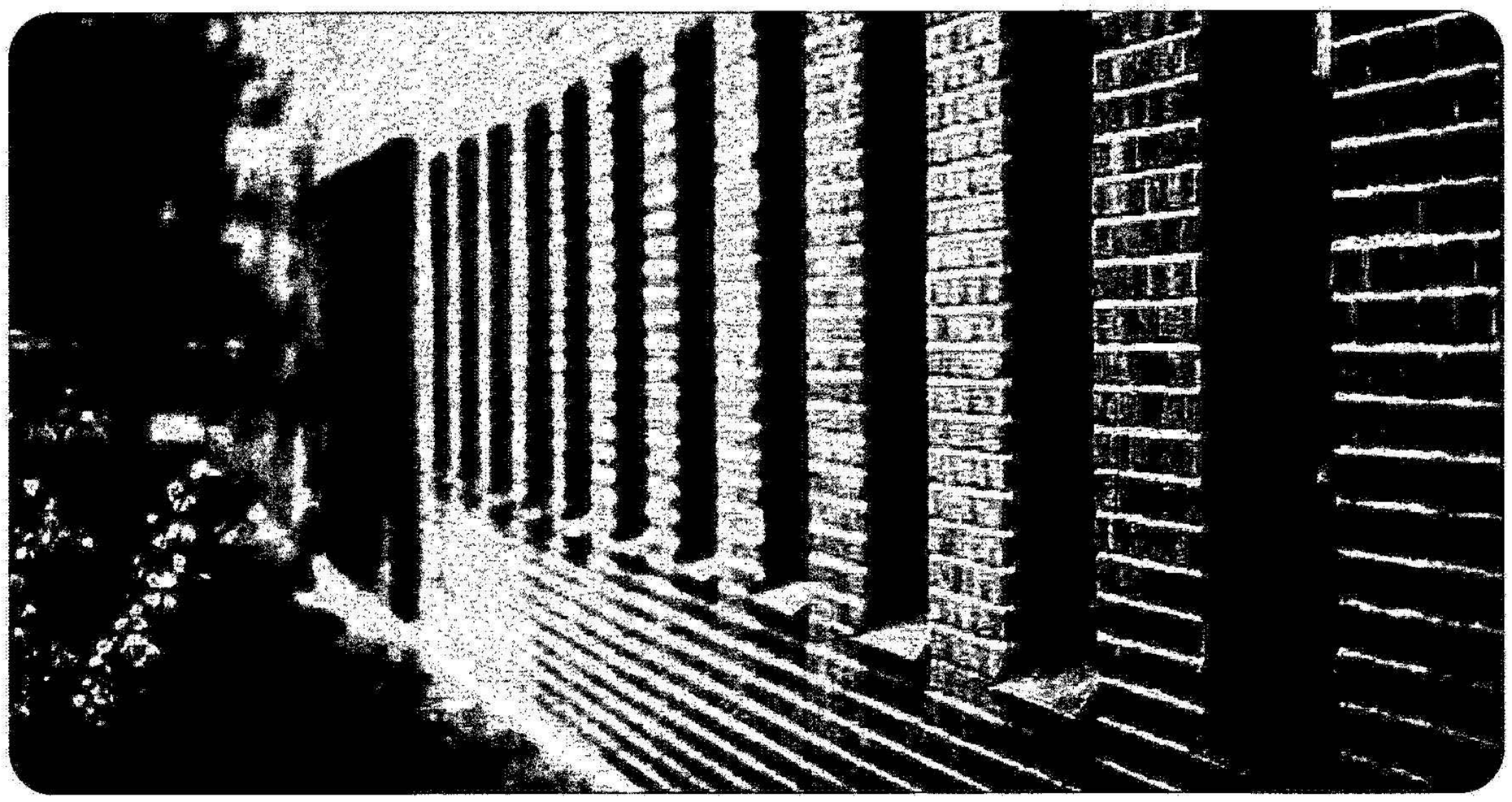


Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW
20230421024027

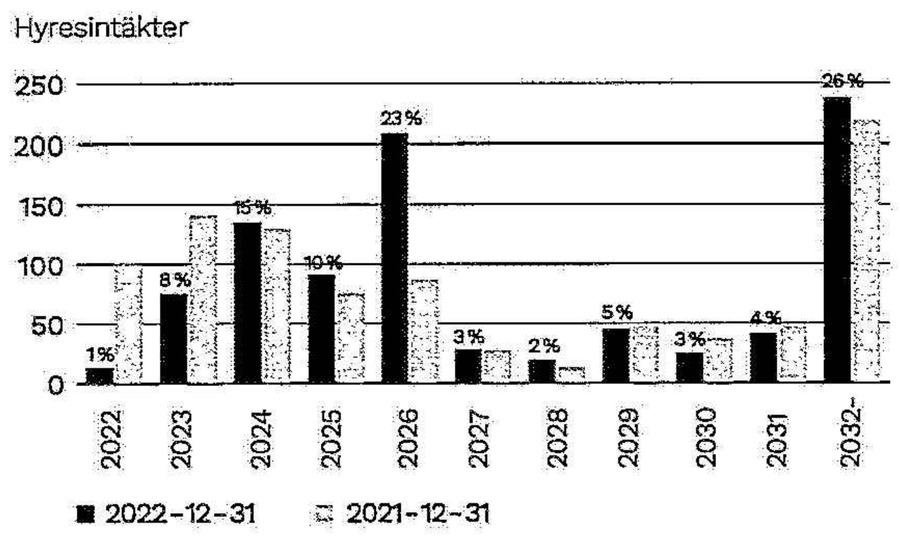
Stabil och effektiv drift och förvaltning

Att ha en aktiv förvaltning är en central framgångsfaktor i vårt löpande kvalitetsarbete. För att säkerställa en stabil och säker fastighetsdrift dygnet runt fokuserar vi på en proaktiv teknisk förvaltning och en effektiv tillsyn, skötsel och ärendehantering tillsammans med en hög tillgänglighet till våra drifttekniker. Av de felanmälningar som kom in under året påbörjades mer än 55 % inom ett dygn. Närmare 80 % påbörjades inom 1-3 dygn.

Driftoptimering sker tillsammans med våra driftentreprenörer genom månadsvis uppföljning av energianvändning och effekter. Avvikelser analyseras och resultatet av genomförda åtgärder ses över för att utvärdera behoven av ytterligare åtgärder. Kontrakterade drift- och skötselentreprenader och andra serviceentreprenader är särskilt utvalda för att kunna hantera de samhällsviktiga verksamheter som bedrivs i våra fastigheter. Leverantörer och entreprenörer förväntas också uppfylla Stenvalvets uppförandekod för leverantörer. I de fall vi har möjlighet att handla upp lokalt bidrar vi också till nya arbetstillfällen i regionen och till lokal tillväxt.



Hyresavtalens förfallostruktur (mkr)



Stenvalvets tio största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresgästkategori	Årshyra (mkr)	Andel av årshyra (%)
Polismyndigheten	Stat	110	12
Internationella Engelska Skolan i Sverige AB	Friskolor	65	7
Sveriges Domstolar	Stat	60	7
Örebro kommun	Kommun	53	6
Attendo Sverige AB	Privat vårdgivare	41	4
Kriminalvården	Stat	39	4
Skatteverket	Stat	37	4
Region Skåne	Region	35	4
Umeå kommun	Kommun	28	3
Försäkringskassan	Stat	24	3
Summa		**493**	**54**

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20250421024128

Under året kopplades ytterligare tio fastigheter upp till vår gemensamma plattform för automatiserad fastighetsdrift. Vid utgången av 2022 var ca 30 % av våra fastigheter anslutna och uppkoppling sker fortlöpande. Att övervaka och styra driften på distans och i realtid möjliggör optimering av både energianvändning och inomhusklimat vilket är en viktig pusselbit för att vi ska nå våra energi- och klimatmål. Att utforma och sköta en byggnad så att behovet av värmeenergi vintertid och kyla sommartid blir så litet som möjligt, samtidigt som människorna i byggnaden har ett jämnt och bra inomhusklimat, är en stor utmaning och ständigt i fokus i driften av våra fastigheter. Driftoptimeringen gör också att vi kan öka servicegraden mot våra hyresgäster genom en snabbare avvikelsehantering.

Kunskapen om våra fastigheter möjliggör energieffektiviseringar

Fortsatta energieffektiviseringar är vitalt för att ta oss närmare vårt hållbarhetsmål om klimatneutralitet till år 2030. Upphandlingen av fastighetsel sker centralt och vi köper endast förnybar el från vattenkraft, märkt "Bra miljöval". Så långt det är möjligt värms fastigheterna med fossilfri fjärrvärme. För att minska beroendet av köpt energi installerar vi solpaneler på våra fastigheter där det är möjligt. Under 2022 installerades solceller på ytterligare tre fastigheter. Totalt mer än fördubblades produktionen av solel under året, från ca 226 000 kWh under 2021 till ca 491 000 kWh under 2022.

Målet för 2022 var att minska elanvändningen i fastigheterna med 20 % (kWh/kvm A_{temp}) jämfört med basår 2018 och att minska energianvändningen för uppvärmning under samma period med 13 % (kWh/kvm A_{temp}). Utfallet för 2022 visar att vi överträffade båda dessa energimål. Elanvändningen minskade med ca 23 % under året och energianvändningen för uppvärmning med ca 16 %.

Bidra till trygga städer och lokalsamhällen

Vi är ett fastighetsbolag med fokus på samhällsfastigheter där vi fyller en viktig roll i utvecklingen av den sociala infrastrukturen i våra städer. Som en del av vårt samhällsansvar deltar vi också i dialoger om trygghetsfrågor med kunder, brukare och andra lokala intressenter. Tillsammans arbetar vi för att utemiljön runt våra hus ska upplevas som trygg för alla som vistas där.

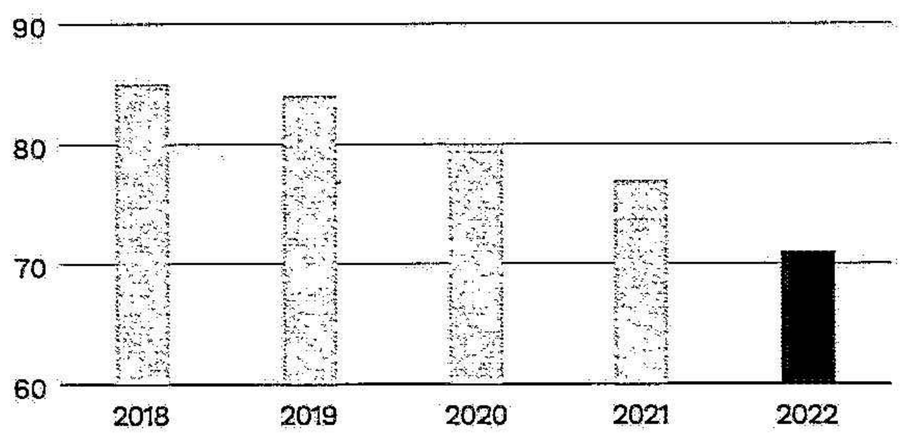
117 %

ökade produktionen av solel jämfört med föregående år

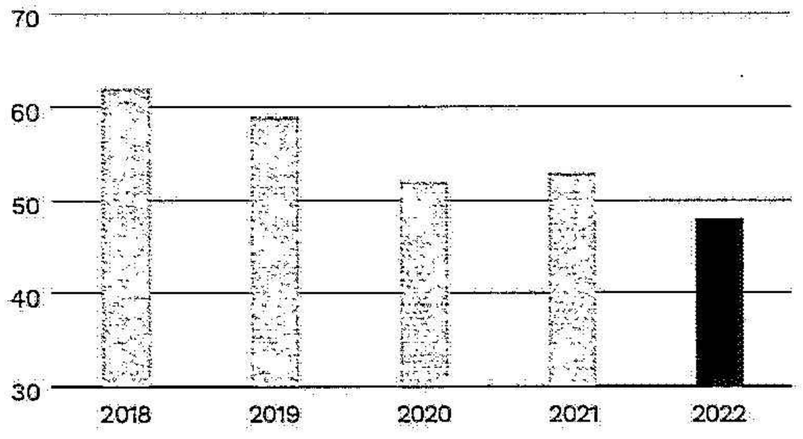
23 %

minskade den totala elanvändningen jämfört med basår 2018

Energianvändning för uppvärmning (kWh/kvm)



Energianvändning för el (kWh/kvm)



Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

30230421024 29

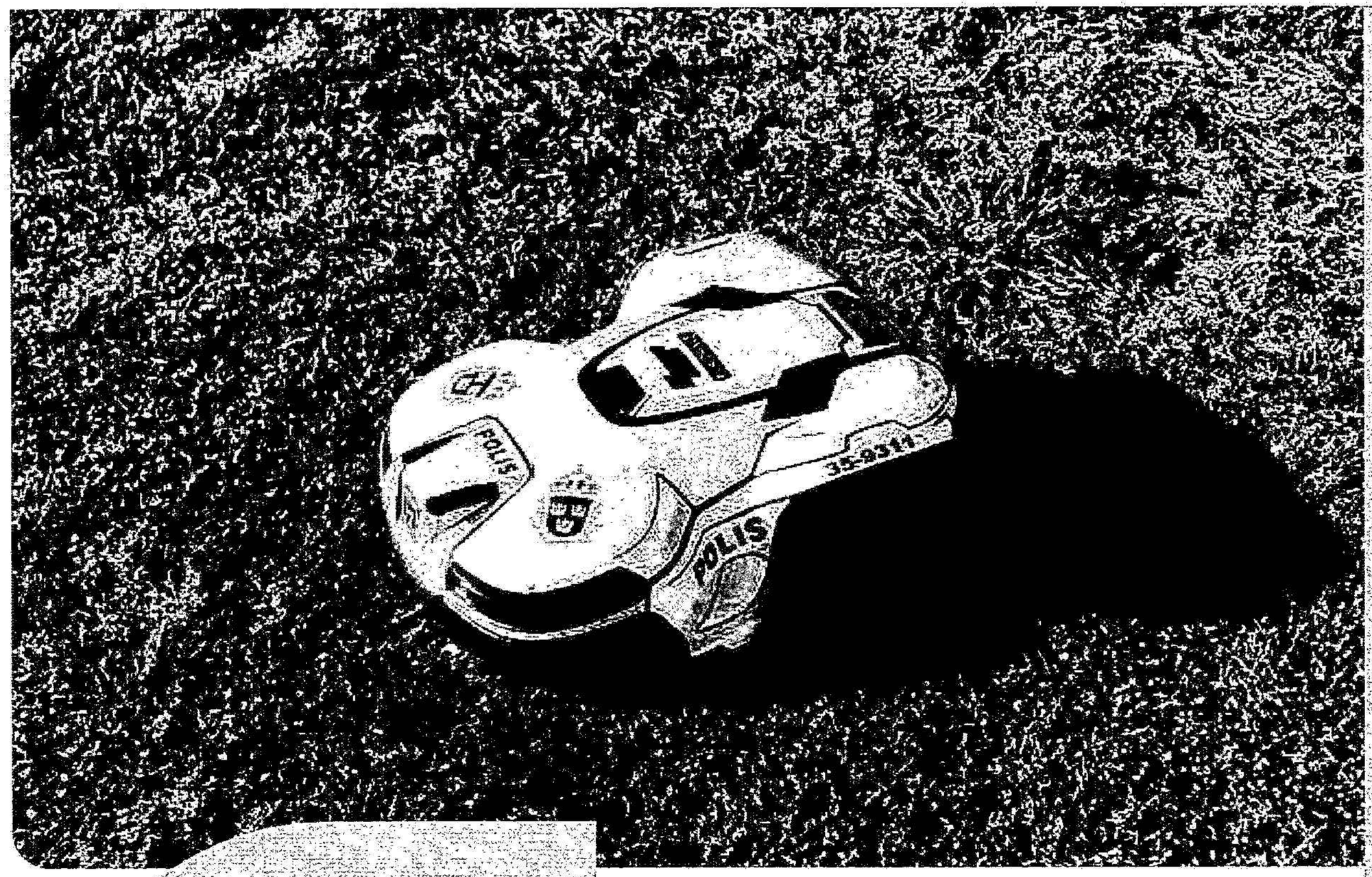
Verksamhet – Transaktionsförvaltning

Trygghetsvandringar och även ljusronderingar nattetid genomförs regelbundet tillsammans med hyresgäster och driftentreprenörer. Att många av våra hyresgäster bedriver en verksamhet som pågår dygnet runt bidrar också till att skapa tryggare stadsdelar.

Kundundersökningen visar vägen

Vår årliga kundundersökning genomfördes under senhösten 2022. Undersökningen genomförs med både brukare och kontraktskrivare och omfattar såväl service som lokaler. Undersökningens sammanlagda serviceindex uppgick till 85 % (87) jämfört med ett branschmedelvärde på 82 % (81). Sedan 2022 mäter vi också NKI (Nöjd Kund Index), där resultatet blev 71 jämfört med ett övergripande branschindex för lokaler på 64.

Det sammanlagda resultatet visar att vi får fortsatt höga betyg när det gäller inomhusklimat, lokalernas anpassning till verksamheten och bemötande vid felanmälan. Samtidigt finns ett antal utvecklingsområden inom återkoppling, informationsutskick och tydlighet kring var man som kund ska vända sig vilket är sådant som vi jobbar vidare med för att förbättra.



71

resultatet av vår NKI för 2022

Ängsmarker för ökad biologisk mångfald

Att anlägga ängsytor i anslutning till våra fastigheter är ett exempel på hur vi stödjer biologisk mångfald. Under 2022 färdigställde vi en större ängsyta i Mariestad (Fiskgjusen 1) åt Polismyndigheten och Länsstyrelsen, en ängsyta i Vänersborg (Sälgen) samt en i Trollhättan (Jordsten 4). De nyanlagda ängarna kräver ingen gödsling och kommer att klippas eller slås en gång per år för att gynna pollinatörer. Förutom att bidra till biologisk mångfald och lokala ekosystemtjänster skapar dessa aktiviteter grönska och en ökad trivsel för våra hyresgäster. Planer finns att anlägga en större ängsyta i Örebro (Athena 19) under 2023. Vi planerar också att utveckla våra standarder för arbetet med att öka den biologiska mångfalden runt våra fastigheter.

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20250421024S0

Utveckling av befintligt fastighetsbestånd

Vårt breda fokus på olika marknadssegment skapar spännande möjligheter och flera projekt initierades under året. Att utveckla befintliga fastigheter är dessutom viktigt ur ett hållbarhetsperspektiv.

Under året har vi arbetat med utveckling av fastigheter i eget bestånd. I Eskilstuna genomfördes en större uthyrning av vår fastighet Forskaren till det kommunala fastighetsbolaget för att bedriva grundskoleverksamhet. Ombyggnation och anpassning av lokalerna pågår och skolan beräknas vara inflyttningsklar i augusti 2023. I slutet av året tecknade vi också avtal med Region Skåne om uthyrning av vår fastighet Lastvagnen i Malmö. Här ska fastigheten konverteras från äldreboende till en verksamhet inom barn- och ungdomspsykiatri.

Integrering av hållbarhet i nya projekt

Stenvalvets inriktning på att ta vara på och utveckla befintliga samhällsfastigheter representerar ett återbruk som stödjer hållbar utveckling. Genom att bygga om eller bygga till samt omdisponera eller samutnyttja fastigheter utnyttjar vi potentialen i det befintliga beståndet i Sverige samtidigt som vi använder resurser på ett mer effektivt sätt. I de fall vi ändå behöver bygga nytt är flexibilitet och möjlighet till anpassning med små medel viktiga parametrar att ha med sig från början.

Kraven på hänsyn till hållbar utveckling fortsätter att öka i både ny- och ombyggnation och drivs bl a av nya skärpta lagkrav och ökade regleringar. Även finansiella aktörer har stärkt sitt hållbarhetsfokus i investeringar, där t ex miljöcertifiering av fastigheter kan vara en utgångspunkt.

Prioriteringar 2022

- Omvandla och anpassa vakanta lokaler
- Skapa projekt på outnyttjade byggrätter
- Skapa byggrätter genom nya detaljplaner



Vårt klimatmål om klimatneutralitet till 2030 är en viktig utgångspunkt för hållbarhetsarbetet i vår projektverksamhet. Nödvändiga förbättringsåtgärder bedöms från projekt till projekt. Vi har också ett internt tekniskt hållbarhetsprogram som utgör ett underlag för att identifiera relevanta förbättringsåtgärder. Vid investeringar i nya energisystem utgår vi från ett livscykelperspektiv. Miljö- och klimatpåverkan sker både i produktionsfasen, vid transport och på plats i byggprojekten. Att finna resurseffektiva, cirkulära materiallösningar är en central aspekt av vår fastighetsutveckling. Vår utgångspunkt är att allt material är resurser och värden som byggs in i våra hus.

Betong och stål är fortfarande en av de stora utmaningarna för branschen kopplat till klimatfrågan, även om alternativ som t ex klimatreducerad betong och glasbetong håller på att växa fram. Stenvalvet prioriterar trä som byggmaterial där så är möjligt. Trä är en förnybar resurs som medför lägre koldioxidutsläpp när det utvinns än vid tillverkning av andra byggmaterial.

Under året registrerades mer än 600 material- och byggprodukter i miljödatabasen SundaHus. Av de ca 5 600 produkter som Stenvalvet hittills registrerat

Verifikansinhåll - Presentationsversion

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20250421024S1

i databasen SundaHus var 80 % (79) klassade med betyget A eller B vid utgången av 2022.

Frågor om påverkan på biologisk mångfald och ekosystemtjänster får allt större tyngd och hanteras i samråd med våra hyresgäster och kommunen. Vid nybyggnation tittar vi på bl a mer hållbar och integrerad dagvattenhantering, val och skötsel av växter för ökad biologisk mångfald, hur vi ska bevara befintlig vegetation som skydd för solen, och hur vi ska minska effekten av skyfall. Även insektshotell kan ingå för att förbättra förutsättningarna för pollinatörer.

Miljöcertifiering av fastigheter

All nybyggnation samt om- och tillbyggnationer som har rätt förutsättningar miljöcertifieras. Val av certifieringssystem baseras på fastighetens förutsättningar med huvudinriktningen Miljöbyggnad nivå silver. Vårt mål är att samtliga av våra nybyggda fastigheter ska vara miljöcertifierade eller uppfylla motsvarande krav. Två av våra fastigheter är miljöcertifierade med Miljöbyggnad vid uppförande, en till nivå silver och en till nivå brons. Ytterligare en fastighet är under certifiering till nivå silver.

Fastigheten Korpen 9 i Växjö är ett vård- och omsorgsboende som byggdes 2018 och som vid uppförandet certifierades enligt Miljöbyggnad nivå silver. Byggnaden är ett tydligt exempel på effekten av löpande energieffektiviseringar och både fastighetsel och fjärrvärme kommer från förnybara källor. Genom fokus på effektiv energianvändning minskade värmeförbrukningen (kWh/kvm A_{temp}, normalårskorrigerad) med drygt 12 % mot 2021. Användningen av fastighetsel ökade med endast 3 % trots ökad verksamhet i fastigheten.

Att bygga in säkerhet och trygghet i våra fastigheter

Vid ny-, till- och ombyggnationer är det idag ett mycket högre fokus på säkerhet och trygghet. Frågorna har ökat i betydelse i hela samhället och även hos många av våra hyresgäster. Detta märks inte minst inom polis och rättsväsende som fått ökade resurser och som efterfrågar både nya och mer funktionella lokaler där säkerhet står i fokus.

Även inom andra verksamheter, som tidigare inte haft säkerhet i fokus, har trygghetsfrågorna ökat i betydelse, t ex inom vissa myndigheter. Inom skola, förskola och omsorg har frågorna alltid varit högt prioriterade och här ger teknik och forskning nya förutsättningar att skapa säkra och trygga lokaler och uteområden.



Vi bygger i trä

Trä är ett helt förnybart material som medför betydligt lägre koldioxidutsläpp i tillverkningsprocessen än andra byggmaterial och därför väljer vi det där det är möjligt

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20250421024S2

Medarbetarledd utveckling skapar starka företag



Våra medarbetares engagemang och kompetens är vår viktigaste tillgång. Under året hade vi stort fokus på att definiera vilken kompetens vi behöver för att möta kundens behov nu och i framtiden, samt att skapa goda förutsättningar för den fortsatta utvecklingen av Stenvalvet. Några av årets höjdpunkter har varit starten på utvecklingen av vår förvaltningsorganisation och arbetet med vårt varumärke.

De senaste årens samhällsutmaningar, som gått från coronapandemi till ett förändrat makroekonomiskt klimat, har förändrat spelplanen för många företag och branscher. Även inom Stenvalvet märks denna utveckling. Samtidigt var aktiviteten hög för att förbereda företaget för nästa steg. Att involvera våra medarbetare i vår långsiktiga utveckling och ta vara på den kompetens och det engagemang som finns i företaget är en framgångsfaktor för att vi ska nå våra tillväxtmål och kunna fortsätta stärka vår konkurrenskraft.

Medarbetarinvolvering bidrar till utveckling och engagemang

Samtliga medarbetare i bolaget har varit med och bidragit i framtagandet av vår varumärkesplattform. Genom att tillsammans arbeta fram och definiera Stenvalvets identitet och vision ”vassaste värden för välfärden” skapar vi samtidigt en kultur där medarbetarnas bidrag och involvering är central. Vidare har vi också tillsammans omarbetat affärsplanen och tillhörande utvecklingsplaner för 2023-2025.

Den medarbetarledda utvecklingen tar tillvara på den kompetens och de erfarenheter som finns i företaget. Ett aktivt deltagande, där våra medarbetare känner sig involverade, bygger också ett ökat engagemang och stolthet. Vi är övertygade om att det genererar nöjda och lojala kunder och ett ökat affärsvärde. Arbetet kommer att fortsätta under 2023 med bl a fokus på våra arbetssätt, ökat samarbete mellan våra avdelningar och förstärkning av vår kompetens.

Ny förvaltningsorganisation

Förvaltning av våra fastigheter är kärnan i bolaget. Under året initierades en översyn av förvaltningsavdelningen som resulterade i att en ny organisation sjösattes. Syftet är att bättre kunna möta de förändringar som vi ser i omvärlden och komma närmare våra kunder samt att skapa de bästa förutsättningarna för våra medarbetare att lyckas i sitt arbete.

Förändringen innebär att vi har ersatt de tidigare två regionerna med sex marknadsområden med ännu större fokus på kund och ett teknikområde som utöver teknisk förvaltning också har kompetens inom hållbarhet, energi och teknisk utveckling.

Den nya organisationen ska gynna våra kunder genom att skapa förutsättningar för enhetliga arbetssätt, effektivare processer och ett ökat samarbete med andra avdelningar inom bolaget. Vidare skapar vi förutsättningar för livskraftiga lokalkontor med fler resurser och kollegor på orten och underlättar på så sätt den långsiktiga kompetensförsörjningen samtidigt som utvecklingsmöjligheterna för våra medarbetare blir tydliga. Läs mer om vår fastighetsförvaltning på sidorna 27–30.

Prioriteringar 2022

- Utveckla organisationen
- Stärka vår kompetensförsörjning
- Skapa förutsättningar för livskraftiga lokalkontor
- Ta fram en varumärkesplattform inkl en ny vision

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20250421024533

Strategisk kompetens-försörjning som stödjer vår utveckling

För att nå våra långsiktiga mål och kunna möta kundernas förväntningar idag och i framtiden behöver vi säkra att vi har en god kompetensförsörjning. Vi utgår ifrån vårt uppdrag, våra långsiktiga mål och från helheten när vi rekryterar. Vi söker aktivt efter kompetens som stärker våra interna förutsättningar. Under året rekryterades nio personer och under nästa år fortsätter uppbyggnaden av vår förvaltningsavdelning där rekrytering av ytterligare kompetenser kommer att stärka oss som bolag.

Våra chefer har en viktig uppgift i att följa upp och löpande ge återkoppling till våra medarbetare så att varje individ får de bästa förutsättningarna att lyckas och utvecklas i sitt arbete. Vid de årliga medarbetarsamtalen sätts individuella mål som bidrar till att nå företagets övergripande och långsiktiga mål. Vår senaste medarbetarundersökning visar att 79 % av våra medarbetare ser en tydlig koppling mellan sina egna mål och bidrag och företagets långsiktiga mål.



Att bygga en hälsosam arbetsmiljö

Under året har en hälsoscreening genomförts. Här ges medarbetarna själva möjlighet att upptäcka och proaktivt hantera eventuella riskfaktorer. Utöver den individuella screeningen svarar också medarbetarna anonymt på en hälsoundersökning för att vi ska kunna identifiera och åtgärda arbetsmiljörisker och arbetsmiljöproblem på organisatorisk nivå. Både den organisatoriska och psykosociala arbetsmiljön visar en stark förbättring 2022 (93 %) jämfört med 2021 (71 %). Varje år genomför vi också en medarbetarundersökning och under 2022 uppgick vårt index för organisatorisk och social arbetsmiljö till 70/100 (78). Att bygga en hälsosam, utvecklande och inkluderande arbetsmiljö är en del av vårt ansvar som arbetsgivare. Årligen genomförs en genomgång av kränkande särbehandling och trakasserier för att öka kännedomen om dessa frågor. Cheferna tillsammans med HR har också ett viktigt uppdrag att aktivt arbeta med arbetsmiljö och under

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20230421024334
Verksamhet i världsklass

året har en genomlysning av hur arbetsmiljöarbetet ter sig genomförts. Detta i syfte att skapa ett systematiskt arbetsmiljöarbete där vi tidigt fångar upp signaler kopplat till stress, ökad arbetsbelastning m m. Arbetet fortsätter under 2023.

Att beakta mångfald och inkludering

En bygga en arbetsplats, som tar hänsyn till alla människors lika värde, är en del i vårt ansvar som företag och arbetsgivare. En jämställd och inkluderande arbetsplats skapar goda förutsättningar för ökad trivsel, sunt arbetsklimat och en dynamik i våra arbetsgrupper. Detta tillsammans gynnar möjligheten att bättre kunna möta våra kunders behov.

Av våra 41 medarbetare är 60 % kvinnor. Vid rekrytering beaktas mångfaldsperspektivet utifrån flera perspektiv som t ex kön, etnicitet, ålder och bakgrund. Varje år genomför vi en lagstadgad lönekartläggning för att kvalitetssäkra att det inte finns några osakliga löneskillnader bland våra medarbetare. 2022 års lönekartläggning kunde inte påvisa att det fanns några osakliga löneskillnader.

För att säkerställa att vi arbetar ansvarsfullt och agerar på eventuella missförhållanden har vi en visselblåsarfunktion där man både internt och externt anonymt kan rapportera misstanke om t ex överträdelse av vår uppförandekod. Funktionen är viktig för att värna god bolagsstyrning och bevara förtroendet för Stenvalvet. Under året inkom fyra visselblåsarärenden som har hanterats enligt uppsatt rutin.

Fortsatt starkt engagemang i företaget

Att arbeta på Stenvalvet innebär möjlighet att arbeta med fastigheter där våra hyresgäster har ett samhällsviktigt uppdrag. Denna djupare mening i arbetet speglas även i vår affärsidé – att äga, aktivt förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Sverige. Många medarbetare uttrycker just meningsfullheten i arbetet som en viktig komponent till varför man väljer Stenvalvet som arbetsgivare.

För att lyssna in hur våra medarbetare upplever Stenvalvet som arbetsplats genomför vi varje år en större medarbetarundersökning som följs upp med en mindre mätning halvårsvis. Undersökningen för 2022 visar ett fortsatt starkt engagemang i företaget. 93 % av våra medarbetare deltog i undersökningen som genomfördes under hösten. Engagemangsindex uppgick till 78 (skala 1–100). Undersökningen visar att kännedomen om våra mål är fortsatt hög. Engagemanget i Stenvalvet tar sig också uttryck i känslan av ansvar och att man trivs med sina arbetsuppgifter och kollegor. Hela 93 % av våra medarbetare uttrycker att de är beredda att anstränga sig lite extra för att vi ska bli mer framgångsrika. Utvecklingspotentialen hittar vi i samarbetet mellan våra olika avdelningar. Vi ser också att arbetsbelastningen behöver utjämnas, vilket är en viktig fråga för att stödja våra medarbetares hälsa och välbefinnande. Resultatet av undersökningen kommer att bearbetas vidare och utgör ett underlag i det fortsatta utvecklingsarbetet under 2023.

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20230421024S5

En resa från det lilla bolaget

Engagerade kollegor, närhet till hyresgästerna och ständigt något nytt runt hörnet. Det är några skäl till att Pia Holm, bolagsansvarig på Stenvalvet, gillar sitt jobb.

Sedan starten 2010 har utvecklingen gått snabbt för Stenvalvet. Från ett litet entreprenörsföretag till att idag vara ett av Sveriges ledande bolag inom samhällsfastigheter.
– När jag började 2015 fanns det bara en handfull medarbetare, idag är vi över 40. Jag har alltid känt att det finns en ambition och en strävan framåt. Det är fantastiskt att få följa med på resan, säger Pia.

Som bolagsansvarig jobbar hon bl a med årsredovisningar, månadsbokslut och har hyressystemet som sin specialitet.
– Eftersom jag har hand om hyresavtal och hyresaviseringar har jag en del direktkontakt med våra hyresgäster. Det är jättekul!

Pia har jobbat med fastigheter hela sitt liv. Men innan hon började på Stenvalvet jobbade hon på större bolag och inte med samhällsfastigheter.
– Alla mina kollegor brinner för det vi gör här, det finns en stor stolthet. Jag tror att det hänger ihop med att vi arbetar för en bra sak. Att vi bygger och förvaltar äldreboenden, skolor och andra samhällsviktiga verksamheter.

Hon uppskattar också att jobba nära förvaltningen.
– På mina tidigare arbetsplatser har vi på ekonomiavdelningen i princip aldrig träffat hyresgästerna. Nu följer vi ibland med våra marknadsområdesansvariga när de besöker verksamheter i olika fastigheter. Det ger oss en helt annan förståelse för våra kunder och deras behov.

Ibland handlar besöken om att under en dag eller eftermiddag hjälpa till med praktiska saker.
— Till exempel har vi hälsat på hos äldreboenden där vi planterat, byggt blomlådor eller satt upp julbelysning. Det är väldigt roligt och uppskattat av hyresgästerna, säger Pia och tillägger att även vi på kontoret har den kontakten är nog lite speciellt för Stenvalvet. Men vi är alla där för hyresgästen, oavsett vilken roll vi har.

Pia lyfter också fram Stenvalvets aktiva arbete med miljö och hållbarhet.
– Vi ställer höga krav på oss själva. Och hyresgästerna ställer krav på oss som det gäller att vi tillgodoser. Det är en viktig del i utvecklingen framåt. Jag är alltid nyfiken på vad som ska hända härnäst, det är en viktig del i att jag stannar kvar.



Transaction 09222115557489499149 S... DK, A... FW, TW

20250421024356

Svår räntemarknad har präglat transaktionsåret

Skenande inflation och snabbt stigande räntor har påtagligt förändrat förutsättningarna på transaktionsmarknaden och satt fastighetsbranschen under press. Många affärer genomfördes med syfte att snabbt reducera belåningsgraden, vilket innebar att transaktionsvolymen 2022 trots allt var i paritet med tidigare år.

Transaktionsmarknaden

Året började med stigande inflation och räntor både i Sverige och internationellt. Rysslands invasion av Ukraina drev på inflationen som blev den kraftigaste sedan 1990-talet och ledde till penningpolitisk åtstramning med kraftiga räntehöjningar i både Europa och USA som påföljd. De höga räntorna ledde till svårigheter främst för högt belånade fastighetsbolag och bolag med stora obligationsförfall att refinansiera under året. Under våren drabbades i stort sett samtliga bygg- och fastighetsbolag på börsen av dramatiska kursfall, även om de återhämtade sig något under hösten. Många bolag handlas med rabatter i stället för höga premier som man kunde se i början av året. De höga marginalerna på obligationer har delvis lett till att finansiering i större utsträckning skiftat över till att utgöras av mer traditionell bankfinansiering med pantbrev.

De fallande aktiekurserna ledde till stora försäljningsvolymer under sommaren. Den totala transaktionsvolymen för 2022 landade på ca 170 mdr vilket är långt ifrån nivån 2021 (224), men i paritet med 2020. Samhällsfastigheter var föremål för många större strukturella affärer med finansiellt syfte såsom JVn och i mindre grad än tidigare affärer drivna av tillväxtambitioner. Det som också gjorde året speciellt är att affärerna i stor utsträckning ägde rum under första halvåret. Vanligtvis görs flest affärer i december, men för 2022 ägde bara en tredjedel så många affärer som vanligt rum under årets sista månader.

Samhällsfastigheter utgör fortsatt ett attraktivt segment tack vare stabila hyresgäster och hyresintäkter. Något större prisfall av värdena har inte noterats bland samhällsfastigheter, trots ökade finansieringskostnader under året. Indexuppräkningen av hyrorna har dock varit historiskt hög och har till viss del motverkat eventuella värdenedskrivningar.

Transaktioner under 2022

Stenvalvet har under året genomfört ett par förvärv av fastigheter i attraktiva lägen inom segmentet utbildning där vi successivt stärker vår position. I början av året förvärvade vi en förskolefastighet i Växjö som tillträddes i april. Vi tillträdde även en skolfastighet i Götene, som tidigare konverterats från grundskola till gymnasieskola.

Som en del i den fortlöpande portföljförvaltningen skedde en större försäljning av en portfölj med tretton fastigheter i början av året. Dessutom skrevs avtal om avyttring av två fastigheter till Fortifikationsverket innan årsskiftet. Transaktionen kräver medgivande av regeringen och beräknas vara klart efter halvårsskiftet 2023.

Förutsättningar inför 2023

Inflationen förväntas gå ner under senare delen av 2023 och därmed förväntas räntehöjningarna så småningom avta. Efter ytterligare två höjningar i april och juni bedöms styrräntan toppa. En första räntesänkning spås inte komma förrän under 2024 och marknaden förväntas vara fortsatt avvaktande under första halvåret 2023.

Förvärv under året

Kommun / fastighet	Kategori	Area
Götene, Leoparden 1	Utbildning	5 500
Växjö, Laxen 8	Utbildning	936
Totalt		**6 436**

Avyttringar under året

Kommun / fastighet	Kategori	Area
Borlänge, Kungsljuset 13	Vård och omsorg	3 415
Borlänge, Vinkelhaken 7	Vård och omsorg	352
Eskilstuna, Eskulapen 1	Vård och omsorg	5 834
Falun, Borgärdet 97:1	Blandfastighet	5 831
Falun, Norslundsskogen 5	Blandfastighet	6 972

Avyttringar under året fortsättning

Kommun / fastighet	Kategori	Area
Falun, Stallgården 1:439	Vård och omsorg	4 087
Hässleholm, Vinslöv 4:38	Vård och omsorg	5 167
Kävlinge, Löddeköpinge 37:28	Vård och omsorg	2 389
Malmö, Stora Högesten 1	Vård och omsorg	5 076
Salem, Rosstorp 2	Vård och omsorg	4 594
Stockholm, Västergarn 9	Vård och omsorg	2 900
Täby, Broby 4:13	Vård och omsorg	3 275
Upplands Väsby, Vilunda 6:86	Vård och omsorg	3 870
Totalt		**61 340**

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW
20230421024357

Trygg finansiering och stabil kapitalstruktur

Stenvalvets finansiering syftar till att upprätthålla en stabil kapitalstruktur och låga finansieringskostnader, vilket utifrån rådande marknadsförutsättningar är än mer prioriterat.

Skuldförvaltning

Vår finansavdelning ansvarar för att långsiktigt trygga finansieringen i bolaget och minimera kostnaden utifrån givna riskramar och marknadsförutsättningar.

Ökade finansieringskostnader

Räntemarknaden har under de senaste åren präglats av historiskt låga räntor och god tillgång till kapital till följd av låg inflation och fortsatta stimulanser från centralbanker. I samband med att krig bröt ut i Ukraina i början av 2022 och en inflation som tagit fart under året, har både marknadsräntor och kreditmarginaler ökat kraftigt. Stenvalvets räntesäkringsstrategi har fallit väl ut under och med en räntesäkrad skuldportfölj på 75,8 % har kostnaden för upplåning haft en begränsad påverkan på våra finansieringskostnader.

Kapitalstruktur

Tillgångarna uppgick per 31 december 2022 till 17 686 mkr (18 834) varav marknadsvärde på fastigheterna uppgick till 16 538 mkr (17 853). Stenvalvet finansierar sin verksamhet med eget kapital om 6 890 mkr (5 829), lån från ägare om 1 845 mkr (2 845), räntebärande skulder om 6 936 mkr (8 125), uppskjuten skatteskuld om 1 419 mkr (1 421) och övriga skulder om 595 mkr (615). De räntebärande skulderna fördelade sig på icke säkerställda obligationer om 3 688 mkr (4 450), företagscertifikat om 680 mkr (1 300), samt säkerställda banklån om 2 568 mkr (2 375). Stenvalvet hade vid årsskiftet en nettobelåningsgrad på 39,3 % (41,3). Belåningsgrad beräknas genom räntebärande skulder minus likvida medel, dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Fokus på stabila kassaflöden

Vi arbetar aktivt för att bolaget ska ha stabila och förutsägbara kassaflöden. Genom en medveten upplåningsstrategi har bolaget under året upprätthållit en genomsnittlig räntebindning om 3,3 år (3,2), medan kapitalbindningen är fortsatt stabil och uppgår till 2,8 år (3,1). Stenvalvets genomsnittliga ränta, inkluderat effekter av räntederivat, uppgick vid årets utgång till 2,15 % (1,34) inkl lånelöften.

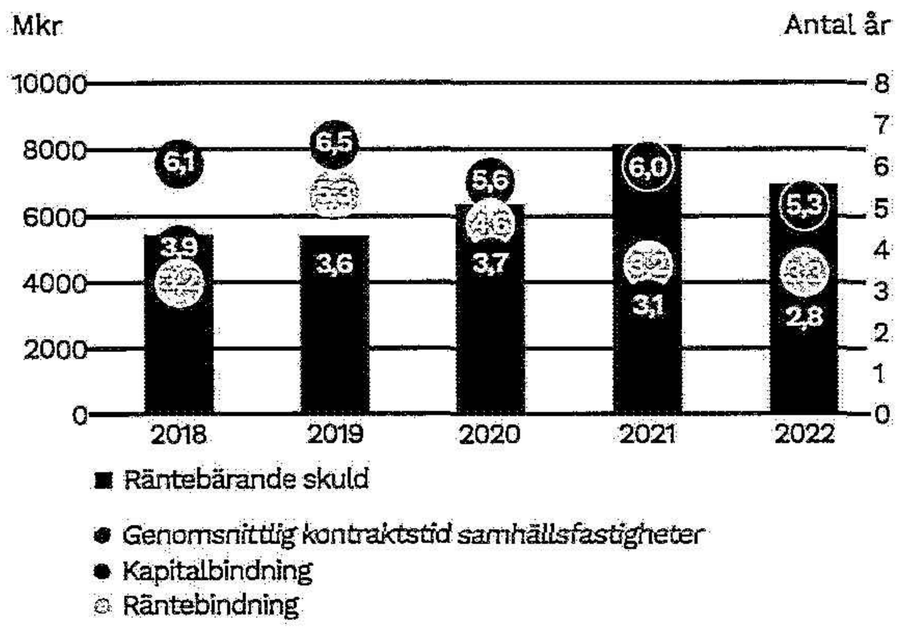
Räntebärande skulder

Stenvalvet hade vid årsskiftet räntebärande låneskulder om 6 936 mkr (8 125), vilket motsvarade en belåningsgrad om 39,3 % (41,3). Av Stenvalvets räntebärande skulder löper 640 mkr (700) med fast ränta och 6 296 mkr (7 425) med rörlig ränta. För att anpassa ränterisken använder bolaget räntederivat. Av Stenvalvets skuld var 75,8 % (65,4) räntesäkrat via derivat eller med fast ränta.

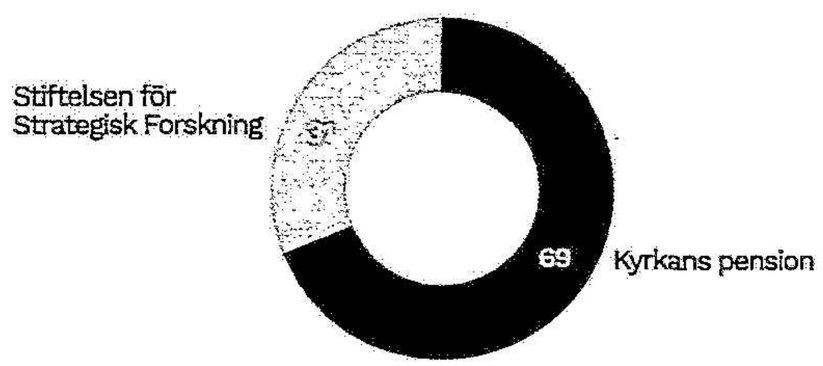
Obligationer

Stenvalvet har ett MTN-program med ett rambelopp om 8 000 mkr. Stenvalvet emitterade under 2022 obligationer om totalt 0 mkr. Per 31 december 2022 uppgick volymen obligationer till 3 688 mkr (4 450). Av

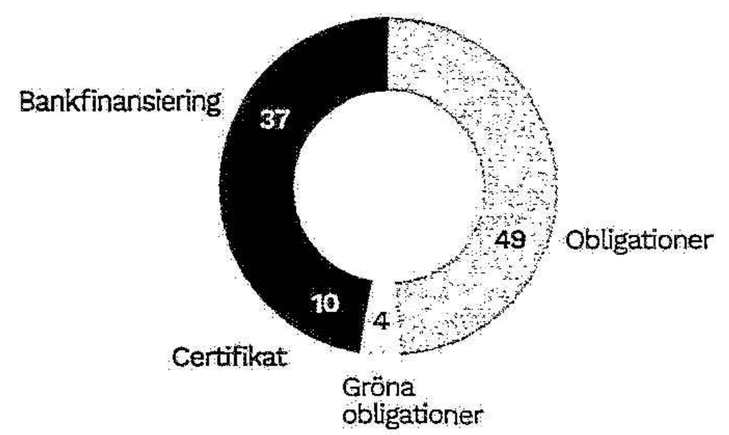
Flerårsöversikt, finansiering



Aktiefördelning ägare fr o m 11 januari 2022 (%)



Finansiering per finansieringskälla (%)



20230421024SS

dessa uppgår gröna obligationer till 268 mkr (600). MTN-obligationerna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm.

Företagscertifikat

Stenvalvet har ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp uppgående till 2 000 mkr. Den 31 december 2022 hade Stenvalvet utestående företagscertifikat uppgående till 680 mkr (1 300).

Likviditet och kreditlöften

För att minska bolagets likviditets- och refinansieringsrisk har Stenvalvet kreditlöften. Dessa kan användas för att refinansiera obligationer, företagscertifikat eller annan skuld som förfaller. De kan även användas till finansiering av verksamheten. Vid årets utgång har koncernen tillgänglig likviditet om 2 172 mkr (1 877). Detta utgörs av likvida medel om 444 mkr (749), tillgängliga kreditfaciliteter med löptid längre än 12 månader om 1 478 mkr (878) samt en checkkredit om 250 mkr (250).

Räntederivat

Stenvalvet använder räntederivat för att hantera ränterisk. Räntederivaten används för att hantera längden på räntebindningen och därmed anpassa ränterisken till önskad nivå.

Vid årsskiftet uppgick marknadsvärdet på Stenvalvets derivatportfölj till 486 mkr (59). Den nominella volymen av utestående räntederivat uppgick till 4 616 mkr (4 616).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 427 mkr (112).

Finanspolicy

Stenvalvets finanspolicy beslutas minst årligen, eller vid behov, av styrelsen och ger ramarna för finansverksamheten. Policyn beskriver bolagets förhållningssätt till finansiell riskhantering genom att reglera ansvarsfördelning och riskmandat samt fastslå principer för rapportering, uppföljning och kontroll. Det övergripande målet är att långsiktigt säkerställa en stabil kapitalstruktur samt bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.

En del av Stenvalvets finanspolicy är strategin att upprätthålla en andel av icke säkerställd skuld om minst 50 %. Stenvalvets icke säkerställda skuld uppgick till 63,0 % (70,7) vid årets utgång.

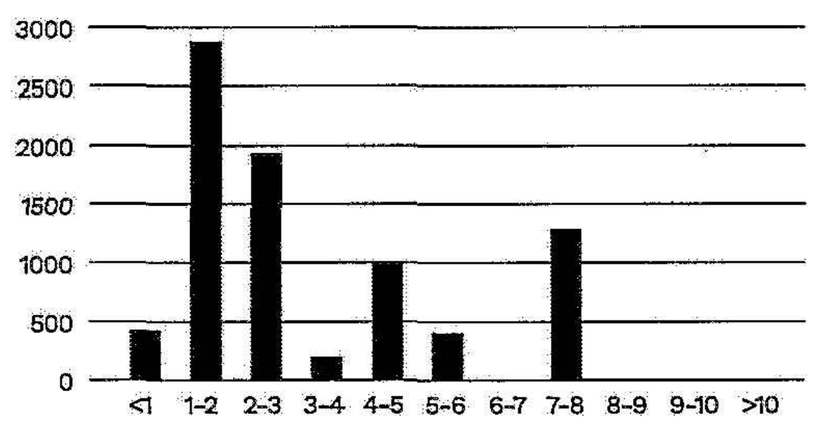
Fortsatt stabilt kreditbetyg

Under året bekräftade Nordic Credit Rating att Stenvalvet även fortsättningsvis tilldelas det långsiktiga kreditbetyget BBB+ med stabila utsikter och det kortsiktiga kreditbetyget N3.

Räntebindning per period exkl lånelöften

Period (år)	Volym (mkr)	Snittränta (%)	Andel (%)
< 1	1 980	5,77	28,55
1 - 2	1 590	0,42	22,92
2 - 3	0	0,00	0,00
3 - 4	916	0,63	13,21
4 - 5	500	0,06	7,21
5 - 6	500	0,16	7,21
6 - 7	500	0,89	7,21
7 - 8	0	0,00	0,00
8 - 9	450	1,00	6,49
9 - 10	500	1,39	7,21
> 10	0	0,00	0,00
Summa	**6 936**	**2,07**	**100,00**

Kapitalbindning inkl lånelöften



Långsiktig rating

BBB+

Framtidsutsikter

Stabila

Kortsiktig rating

N3

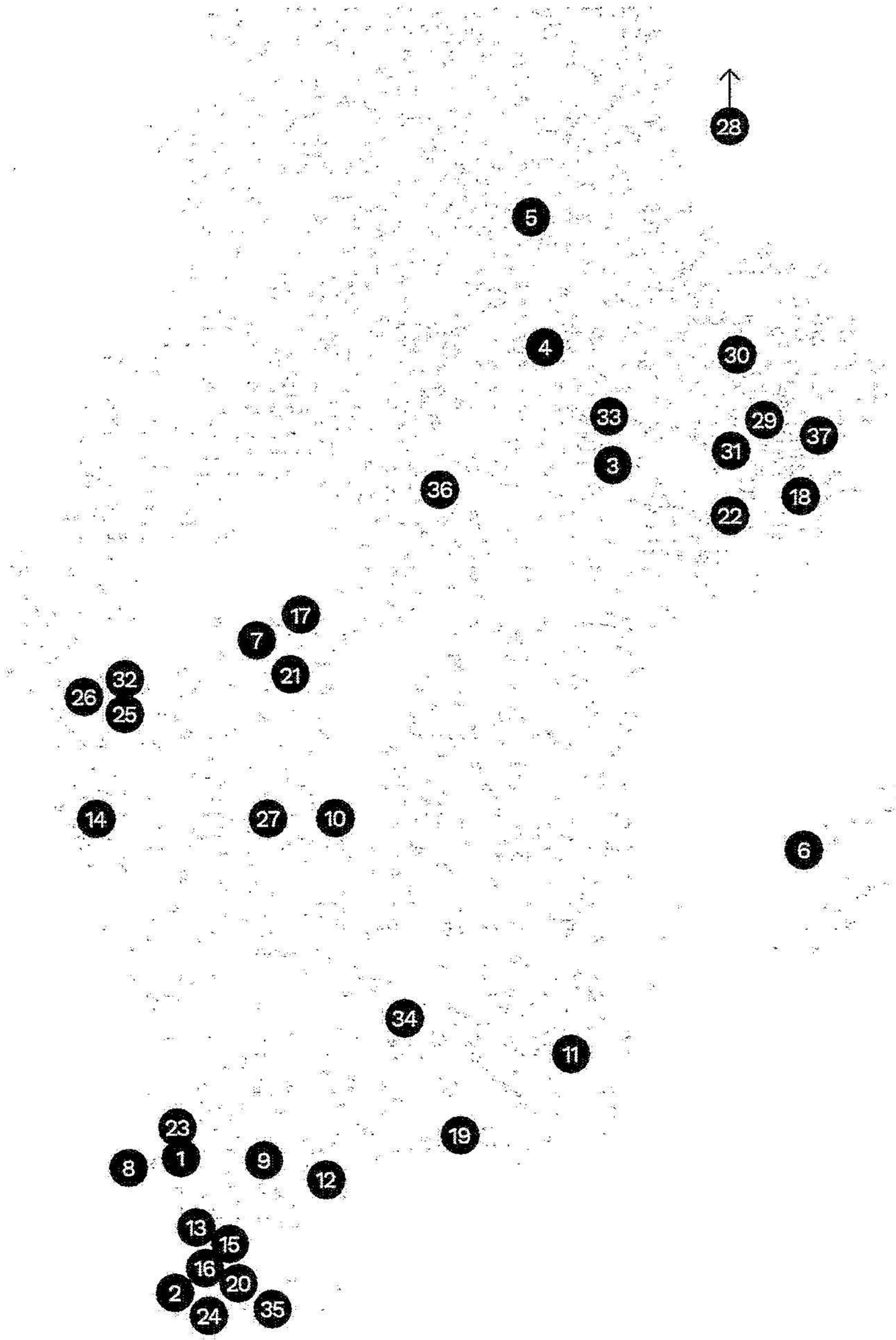
Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20250421024359

Fastighetsbestånd

(T) = Tomträtt

	Kommun	Kategori	Fastighetsbeteckning	Adress	Area
1	Bjuv	Utbildning	Bjuv 1:178	Almgatan 2-8	4 985
1	Bjuv	Vård och omsorg	Apoteket 5	Kvarngatan 11	628
2	Burlöv	Vård och omsorg	Tågarp 18:5	Svenhögsvägen 6	3 685
3	Eskilstuna	Kontor	Vapnet 1	Tullgatan 8	7 057
3	Eskilstuna	Kontor	Vägbrytaren 1	Bruksgatan 12	23 871
3	Eskilstuna	Kontor	Vörten 1	Careliigatan 2	5 083
3	Eskilstuna	Kontor	Vörten 2	Careliigatan 2	5 477
3	Eskilstuna	Mark	Vapnet 2	Rothoffsvägen 3	-
3	Eskilstuna	Rättsväsende	Valören 1	Smedjegatan 19	3 648
3	Eskilstuna	Utbildning	Forskaren 2	Svengrensgatan 9	3 949
4	Fagersta	Rättsväsende	Dalia 1	Daliavägen 5	2 292
5	Falun	Kontor	Kardmakaren 20	Hantverkaregatan 6-8	11 200
5	Falun	Rättsväsende	Badhuset 11	Kristinegatan 26	10 216
5	Falun	Rättsväsende	Främby 1:34	Källviksvägen 16	6 025
6	Gotland	Industri	Visby Visborg 1:17	Vädursgatan 10-14	2 700
6	Gotland	Kontor	Visby Infanteristen 2	Visborgsallen 23	260
6	Gotland	Kontor	Visby Infanteristen 3	Visborgsallen 39-41	3 095
6	Gotland	Kontor	Visby Mullvaden 41	Artillerigatan 9-13	8 749
6	Gotland	Kontor	Visby Tjädern 7	Norra Hansegatan 2A	3 226
6	Gotland	Kontor	Visby Visborg 1:16	Visborgsallén 2-4	4 930
6	Gotland	Rättsväsende	Visby Geten 1	Artillerigatan 2A-C	2 249
6	Gotland	Utbildning	Visby Skenet 1	Visborgsallé 24	5 230
6	Gotland	Vård och omsorg	Visby Infanteristen 4	Visborgsallen 47-49	948
7	Götene	Utbildning	Leoparden 1	Duvgatan 7; Hagagatan 8; Västa Torsgatan 23	5 450
8	Helsingborg	Vård och omsorg	Renen 27	Kristianstadsgatan 4	3 119
8	Helsingborg	Vård och omsorg	Sippan 33	Öresundsgatan 9	723
9	Hässleholm	Kontor	Nybyggaren 1	Tingshusgatan 4	3 125
9	Hässleholm	Vård och omsorg	Doktorn 1	Frykholmsgatan 29	1 413
9	Hässleholm	Vård och omsorg	Fornbacken 5	Linnégatan 14	656
9	Hässleholm	Vård och omsorg	Svärdsliljan 15	Vannabergavägen 34	1 885
10	Jönköping	Kontor	Hägern 5	Barnarpsgatan 38; Barnarpsgatan 40	4 856
10	Jönköping	Rättsväsende	Apeln 37	Hovrättsgränd 4	6 293
10	Jönköping	Utbildning	Elektronen 3	Birkagatan 41	8 742
10	Jönköping	Utbildning	Graniten 15	Skolgatan 2	2 994
10	Jönköping	Utbildning	Omsorgen 1 (T)	Samsetgatan 60	2 752
10	Jönköping	Utbildning	Vingen 10	Glansgatan 1	2 484
11	Kalmar	Kontor	Valfisken 1; 2	Norra Vägen 22; Malmbrogatan 5	30 155
11	Kalmar	Rättsväsende	Lärkan 1	Smålandsgatan 28	5 029



Verksamhet

20230421024440

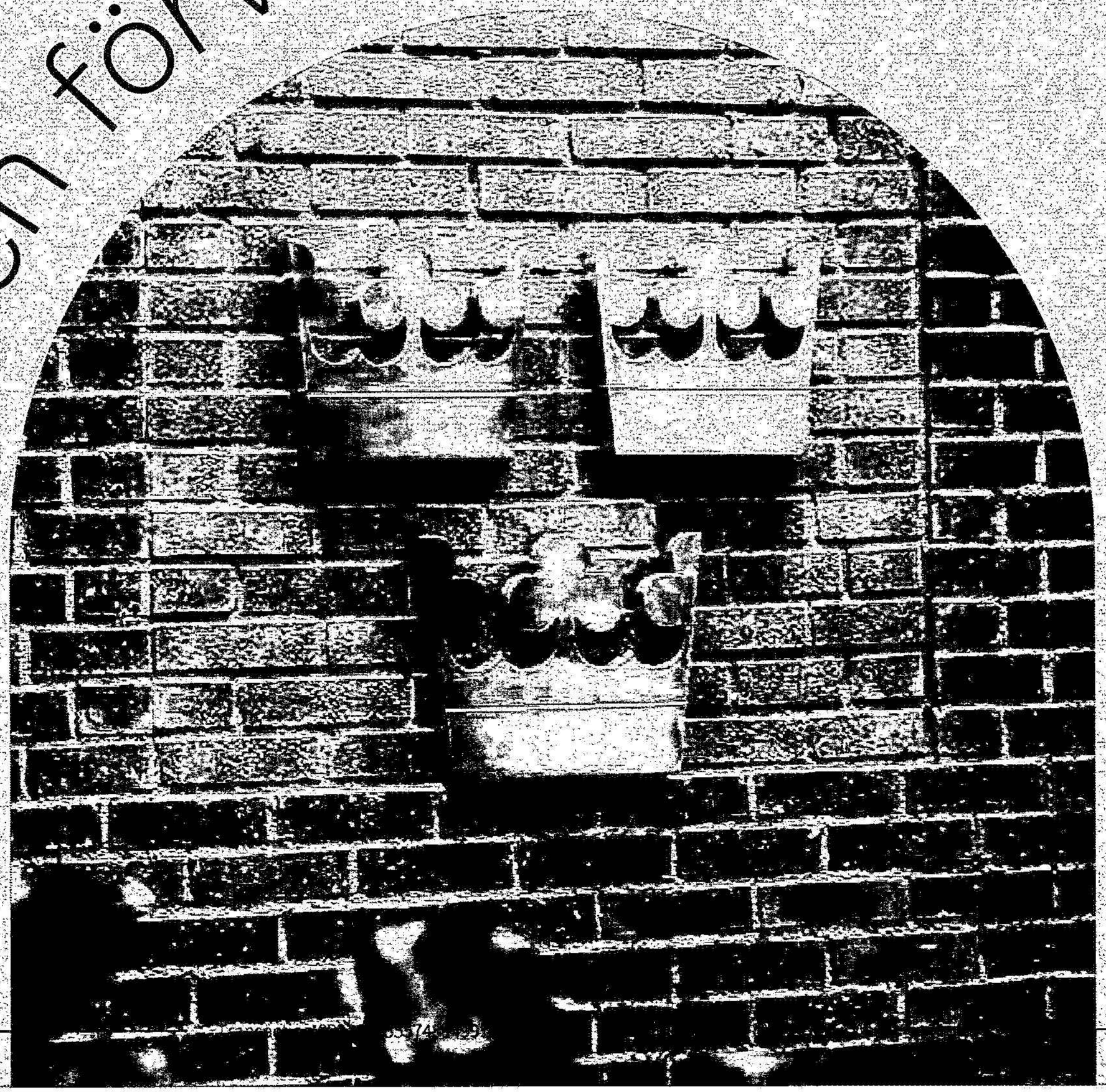
	Kommun	Kategori	Fastighetsbeteckning	Adress	Area
12	Kristianstad	Kontor	Kvarnen 5	Tunnbindaregatan 3	13 796
12	Kristianstad	Vård och omsorg	Anton Cortmeijer 3 (T)	Näsbychaussén 79	749
12	Kristianstad	Vård och omsorg	Kristianstad 3:10	Lasarettsboulevarden 33B-H	5 289
12	Kristianstad	Vård och omsorg	Näsby 35:12	Tvedegårdsvägen 4B	1 581
12	Kristianstad	Vård och omsorg	Paviljongen 1	Floravägen 3	2 960
12	Kristianstad	Vård och omsorg	Tunnbindaren 1	Genvägen 42	1 480
12	Kristianstad	Vård och omsorg	Vä 157:10	Ubbes Väg 7	1 368
13	Landskrona	Rättsväsende	Gamla Rådstugan 12	Storgatan 38-40	5 510
14	Lerum	Vård och omsorg	Aspenäs 2;516	Solåsvägen 2	500
15	Lund	Rättsväsende	Spettet 3	Byggmästaregatan 1	6 942
15	Lund	Rättsväsende	Spettet 4	Fjelievägen 8	395
15	Lund	Vård och omsorg	Banken 7	Skolgatan 1	3 210
16	Malmö	Vård och omsorg	Lastvagnen 18	Sticklingvägen 19	3 065
17	Mariestad	Kontor	Fiskgjusen 1	Oxvägen 1-3	8 400
17	Mariestad	Kontor	Länsstyrelsen 1	Hamngatan 1	5 185
18	Nacka	Utbildning	Sicklaön 118:2	Planiavägen 15	6 450
19	Ronneby	Vård och omsorg	Kilen 8	Fridhemsvägen 13	4 773
20	Skurup	Vård och omsorg	Rapphönan 1	Lillgatan 3	2 125
21	Skövde	Rättsväsende	Merkurius 1	Skolgatan 1	12 243
21	Skövde	Utbildning	Hammaren 16	Rådmansgatan 24	5 505
22	Stockholm	Utbildning	Kabelrullen 3 (T)	Armborstvägen 1	7 930
22	Stockholm	Vård och omsorg	Gåsö 2 (T)	Farsta Strandplan 15	4 738
23	Strövelstorp	Vård och omsorg	Strövelstorp 6:94	Bankvägen 22C	493
24	Trelleborg	Vård och omsorg	Högalid 69	Klörupsvägen 83	2 892
25	Trollhättan	Kontor	Älvkvarnen 1	Domsagevägen 1	2 001
25	Trollhättan	Rättsväsende	Jordsten 4	Klintvägen 2	7 609
25	Trollhättan	Utbildning	Hägern 2	Idrottsvägen 26	7 521
26	Uddevalla	Rättsväsende	Folkskolan 2	Skolgatan 3	10 436
27	Ulricehamn	Vård och omsorg	Bogesund 1:322	Brunnvägen 54	535
28	Umeå	Utbildning	Aspgärdan 18	Bölevägen 44	5 355
28	Umeå	Vård och omsorg	Backen 8:14	Backenvägen 184-186	3 914
28	Umeå	Vård och omsorg	Etern 4	Mariehemsvägen 6F	4 412
28	Umeå	Vård och omsorg	Stigbygeln 7	Olof Palmes Gata 10	6 602
29	Upplands Väsby	Vård och omsorg	Vilunda 19:7	Industrivägen 16-18	5 574
30	Uppsala	Vård och omsorg	Gamla Uppsala 110:1	Sandels Gata 2	3 450
30	Uppsala	Vård och omsorg	Sävja 1:86	Stenbrohultsvägen 6	2 600
30	Uppsala	Vård och omsorg	Ultuna 2:26	Genetikvägen 1-7	15 111
31	Vällingby	Utbildning	Skutkrossen 17 (T)	Krossgatan 19	11 694
32	Vänersborg	Kontor	Poppeln 7	Residensgatan 20	7 114
32	Vänersborg	Kontor	Sälgen 14	Drottninggatan 2	9 548
32	Vänersborg	Mark	Pilen 2	Residensgatan 26	-
32	Vänersborg	Mark	Pilen 3	Residensgatan 26	-
32	Vänersborg	Mark	Pilen 4	Residensgatan 26	-
32	Vänersborg	Mark	Pilen 5	Residensgatan 26	-
32	Vänersborg	Mark	Pilen 6	Residensgatan 26	-
32	Vänersborg	Mark	Pilen 7	Residensgatan 26	-
32	Vänersborg	Rättsväsende	Palmen 8	Residensgatan 30	6 309
32	Vänersborg	Rättsväsende	Restad 3:48	Dr Sellbergs Väg 5	9 380
33	Västerås	Mark	Vedbo 62	Hörntorpsvägen 2-6	-
33	Västerås	Rättsväsende	Norna 21	Källgatan 8	15 089
33	Västerås	Utbildning	Livia 15	Norra Källgatan 16-18	7 228
33	Västerås	Utbildning	Vedbo 59	Hörntorpsvägen 2-6	14 226
34	Växjö	Kontor	Dacke 4	Linnégatan 8-10	5 082
34	Växjö	Kontor	Fries 12	Sandgärdsgatan 26A-C	12 749
34	Växjö	Kontor	Gunnar Gröpe 10	Kronobergsgatan 9	13 696
34	Växjö	Kontor	Nordstjärnan 1	Kronobergsgatan 18-20	6 129
34	Växjö	Utbildning	Laxen 8	Harsövägen 1	936
34	Växjö	Utbildning	Värendsvallen 18	Värendsvallen 18	5 156
34	Växjö	Vård och omsorg	Dörren 5	Vikaholmsallén 52	4 087
34	Växjö	Vård och omsorg	Korpen 9	Vintervägen 7	3 600
35	Ystad	Industri	Lotsen 6	Förskeppsgatan 5	1 100
35	Ystad	Rättsväsende	Tidlösan 3	Hyllegatan 2A-C, 4A-C	5 329
35	Ystad	Rättsväsende	Ystad 1	Bollhusgatan 16	2 980
35	Ystad	Vård och omsorg	Kranskötaren 5	Aulingagatan 22 A-C	4 006
35	Ystad	Vård och omsorg	Lågtrycket 2	Väderleksvägen 2-4	6 173
36	Örebro	Utbildning	Athena 5	Harriet Löwenhjelms Väg 7, 24-26; Mellringevägen 98-100, 102A-B, 104-108, 120A-F, 122A-B, 130	44 737
36	Örebro	Utbildning	Infanteriet 1	Hindergårdsgatan 1	1 076
36	Örebro	Utbildning	Rottweilern 2	Ekevägen 1	810
36	Örebro	Vård och omsorg	Östra Via 1:33	Dalstadsvägen 2	2 908
37	Österåker	Vård och omsorg	Smedby 19:554	Solskiftesvägen 14	7 465

Verksamhet – Fastighetsbeteckning

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20250421024A1

Styrning och förvaltning



20230421024142

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 (publ), hädanefter kallat 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 sedan den 11 januari 2022 Kyrkans pension (ca 69 % av aktiekapitalet), och Stiftelsen för Strategisk Forskning (ca 31 % av aktiekapitalet).

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 räken*skapsårets utgång. Vid årsstämman prövas frågor avseende bl a utdelning, fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och VD samt val av styrelseledamöter.

Årsstämman 2022

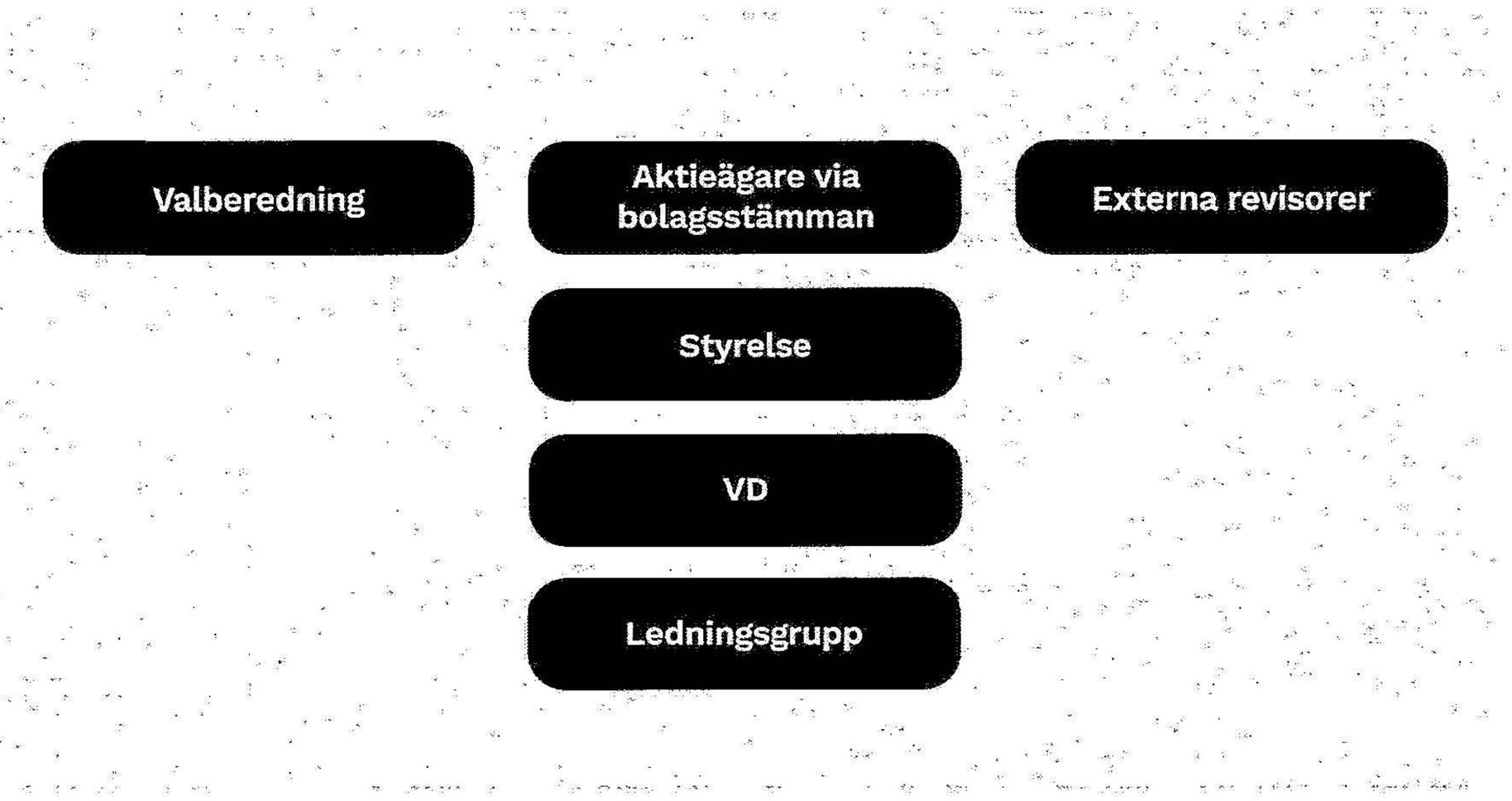
Årsstämman hölls den 29 april i Stockholm. Samtliga aktieägare var representerade. Räkenskaperna för 2021 fastställdes och styrelseledamöterna och VD beviljades ansvarsfrihet. Beslut fattades också om val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer. Årsstämman lämnade inte något bemyndigande till styrelsen att ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

Extra bolagsstämma 2022

En extra bolagsstämma hölls den 11 januari 2022 då ny bolagsordning antogs och styrelsens sammansättning ändrades i samband med ägarförändringen.

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 anta policyer. Slutligen fattar styrelsen även beslut om större investeringar, inkl due diligence 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 och bolagets ekonomiska förhållande kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsens arbetsordning och instruktioner om



Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW
20250421024AS

arbetsfördelningen mellan styrelse och VD uppdateras och fastställs minst en gång per år. Frågor som rör intressekonflikter hanteras inför varje styrelsemöte samt i anställningsavtal.

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 de ordinarie mötena lämnar VD även allmän information om verksamheten, kring t ex viktiga händelser i verksamheten, hållbarhetsinformation, uppföljning av affärsplanen, koncernens ekonomiska och finansiella ställning, större pågående projekt och transaktioner samt vid behov koncernens finansiering. Styrelsens har också som uppgift att löpande följa och utvärdera revisorernas arbete, och bereda frågor avseende revisorsval och arvode, bolagets redovisning och interna kontroll, riskhantering, extern revision och finansiell information. Vidare omfattar styrelsens arbete beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för VD samt följa upp och utvärdera rörliga ersättningar. Utöver ordinarie styrelsemöten hålls även extra möten vid behov, t ex när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande. Under 2022 har tio ordinarie styrelsemöten (inkl konstituerande styrelsemöte) och två extra styrelsemöten genomförts.

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 utvärdering

Styrelsens ordförande initierar utvärdering av styrelsens och VDs arbete löpande under året i samband med styrelsemöten.

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. Med anledning av ägarförändringen den 11 januari 2022 ändrades styrelsens sammansättning och består nu av fyra ledamöter. Ingen representant för koncernledningen 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 46.

Ersättning till styrelsen

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. Årsstämman 2022 beslutade att arvode ska utgå med 400 000 kr (180 000) till styrelsens ordförande samt 200 000 kr (90 000) 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 revisionssutskottets respektive ersättningsutskottets uppgifter. I avsnitt Styrelsen framgår styrelsens ansvar och uppgifter.

VD och koncernledning

VD ansvarar för bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD anges i arbetsordningen för styrelsen och i VD-instruktionen. VD ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena. Enligt instruktionerna avseende ekonomisk rapportering är VD ansvarig för finansiell rapportering i Stenvalvet och ska följaktligen säkerställa att styrelsen fortlöpande erhåller tillräckligt med information för att styrelsen ska kunna bedöma koncernens ekonomiska situation. Vidare ska VD



Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20250421024444

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, marknadsaktiviteter samt andra strategiska initiativ. VD och övriga ledande befattningshavare presenteras på sidan 47.

Revisor

Revisorns uppgift är att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VDs förvaltning. Revisorn deltar på det styrelsemöte då årsredovisningen och koncernredovisningen ska behandlas. Vid styrelsemötet går revisorn bl a 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 tidigare utsett Anders Jerkeryd till huvudansvarig auktoriserad revisor. Anders Jerkeryd avgick på egen begäran under hösten 2022 och ersattes då av Fredrik Westin som huvudansvarig revisor. Bolagets revisorer har medverkat vid tre styrelsemöten.

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.

Stenvalvets organisation består av 41 anställda per 31 december 2022. 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 samt gentemot finansavdelningen. CFO rapporterar även direkt till styrelsen avseende 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).

Kontrollmiljö

Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policyer, riktlinjer, processbeskrivningar, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för VD 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.

Riskhantering

Riskbedömning och riskhantering finns inbyggd i bolagets processer. Olika metoder används för att värdera risker samt för att säkerställa att de relevanta risker som Stenvalvet är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policyer och riktlinjer. Läs mer på sidorna 48-51.

Kontrollaktiviteter

Styrelsen följer upp och utvärderar att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen fungerar dels genom en instruktion för VD, 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.

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.

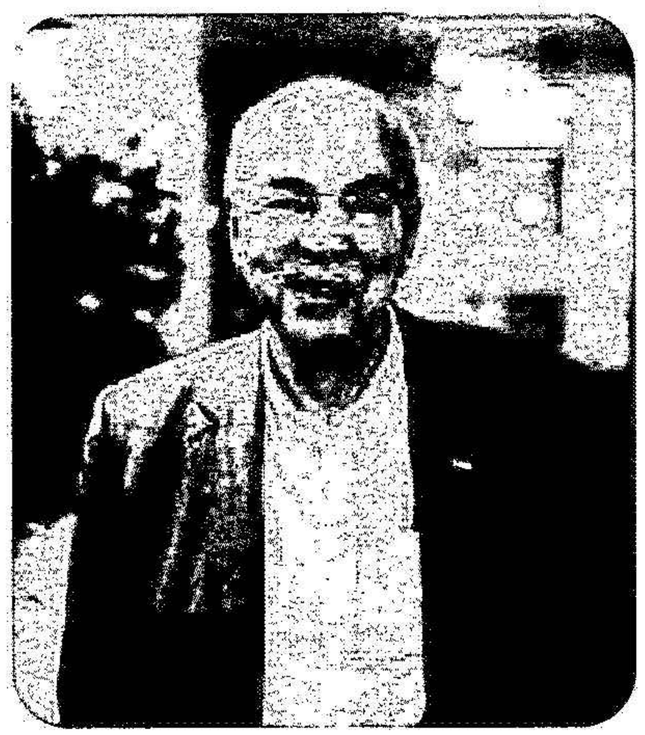
Styrning och uppföljning

Löpande uppföljning av verksamhet och resultat sker på flera nivåer i bolaget, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Resultatet analyseras av ansvariga inom förvaltningen och stabsfunktionerna. Avrapportering sker till VD, ledning och styrelse. Styrelsen följer i anslutning till delårsrapporter upp den ekonomiska utvecklingen i förhållande till affärsplan och budget samt att beslutade investeringar följer plan.

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20230421024S

Styrelse



DAG KLACKENBERG
Styrelseordförande tillika styrelseledamot

Född: 1948
Utbildning: Jur. Kand. tillika civilekonom
Arbetslivserfarenhet: 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 och Nyréns Arkitektkontor, ledamot Sundbybergs Stadshus, riksdagsledamot (M)
Övriga styrelseuppdrag: Kyrkans pensionskassa, Regionfullmäktigeledamot (M), Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje och VD Klackenbergs Böcker & Papper



HANS RYDSTAD
Styrelseledamot

Född: 1952
Utbildning: Tekn. Dr.
Arbetslivserfarenhet: Tekn. Dr., olika ledande befattningar inom Carnegie Investment bank, senior rådgivare Carnegie Investment bank, rådgivare till tre fonder
Övriga styrelseuppdrag: STC Interfinans, ledamot i Stiftelsen för Strategisk Forsknings kapitalförvaltningskommitté, The Hamrin Foundation, Remeo, Bystad Holding, JMJV Hyresbostäder Holding



INGALILL BERGLUND
Styrelseledamot

Född: 1964
Utbildning: Ekonom
Arbetslivserfarenhet: VD och CFO för Atrium Ljungberg, CFO för Sisab, CFO för Stadshypotek fastigheter, VD och grundare av Management for Sail samt VD Lövsta Stuteri
Övriga styrelseuppdrag: Bonnier Fastigheter, Balco Group, AxFast



ANN GREVELIUS
Styrelseledamot

Född: 1966
Utbildning: Civilekonom
Arbetslivserfarenhet: Kapitalförvaltningschef och global chef för investeringsstrategi SEB Wealth Management, chef inom kapitalförvaltning på Handelsbanken, partner på GP Bullhound samt ordförande i Stiftelsen för Strategisk Forsknings kapitalförvaltningskommitté
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande Optise, ledamot Carneo, Alecta, Hallvarsson & Halvarsson, Slättö, ESCT, OX2 och Stena Sessan

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20250421024446

Ledning



KRISTIAN PAMP
Förvaltningschef
Född: 1982
Utbildning: Civilingenjör samhällsbyggnad
Arbetslivserfarenhet: Regionchef Stendören Fastigheter, chef Effektiv förvaltning och affärsområdeschef Castellum, fastighetschef och förvaltare Brostaden, konsult NIRAS

MARIA LIDSTRÖM
VD och koncernchef
Född: 1972
Utbildning: Civilingenjör väg och vatten
Arbetslivserfarenhet: Stadsutvecklingschef, chef investering och utveckling samt projektchef på Humlegården Fastigheter, gruppchef och byggprojektledare Forsen Projekt

DANIEL ÖHMAN
Investeringschef
Född: 1972
Utbildning: Civilingenjör lantmäteri
Arbetslivserfarenhet: Chef kommersiell projektutveckling OBOS, fastighetsutvecklingschef Vectura Fastigheter, enhetschef fastighetsutveckling Stockholms stad

MINETTE ÖHMAN
Marknads- och kommunikationschef
Född: 1973
Utbildning: Examen i internationell marknadsföring
Arbetslivserfarenhet: Marknads- och kommunikationschef SBC, marknadschef och tf VD HSB Omsorg, marknadsdirektör Memira

THOMAS ÅSBERG
Chefsjurist
Född: 1975
Utbildning: Juris kandidatexamen och filosofie kandidatexamen ekonomi
Arbetslivserfarenhet: Bolagsjurist Systembolaget, advokat Hammarskiöld & Co

MARLENE SWINDELL
HR-chef
Född: 1977
Utbildning: Filosofie kandidatexamen
Arbetslivserfarenhet: HR-chef Försäkringskassan, HR-specialist och verksamhetsutvecklare på Kronofogden

MARIA SIDÉN
CFO
Född: 1976
Utbildning: Magisterexamen ekonomi
Arbetslivserfarenhet: CFO Veidekke Bygg, CFO John Mattson (publ), CFO BTH Bygg och Bostad, godkänd revisor Ernst & Young

Styrning och förvaltning

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20230421102447

Riskbeskrivning och riskhantering

Stenvalvets verksamhet exponeras för olika risker som kan påverka bolagets framtida verksamhet, kostnader och resultat. Risk definieras som en tänkbar framtida händelse som kan påverka bolagets möjligheter att uppnå sina mål. Risker och osäkerhetsfaktorer behöver inte enbart innebära negativ påverkan. Det kan även innebära en potential som kan nyttjas som en affärsmöjlighet.

Stenvalvet utvecklar och förvaltar en del av samhällsinfrastrukturen i Sverige. Vi arbetar i huvudsak med offentliga och privata hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet inom utbildning, rättsväsende, vård och omsorg. Andelen hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet i Stenvalvets lokaler uppgår till 91 %. Av dessa är 67 % offentliga hyresgäster. Den genomsnittliga kontraktslängden är 5,3 år. Denna kund- och kontraktsammansättning bidrar till ett stabilt och långsiktigt kassaflöde i Stenvalvet.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhanteringen medan det operativa arbetet är delegerat till VD. Ledningens riskhanteringsarbete syftar till att tydliggöra och analysera de risker som bolaget möter samt, att så långt det är möjligt, förebygga och begränsa eventuella negativa effekter. Risker klassificeras som strategiska, operationella och finansiella samt risker koppladetill regelefterlevnad. Främsta verktyget för riskhanteringsarbetet är de strategier som bolaget arbetar efter och som konkretiseras i processer integrerade i det dagliga arbetet. Även värdegrundsarbetet samt att säkerställa en hög kompetens i organisationen är viktiga delar i att hantera risker i den dagliga verksamheten. Stenvalvets finanspolicy reglerar ansvarsfördelning och riskmandat samt fastslår principer för rapportering, uppföljning och kontroll. Mer om de finansiella riskerna finns beskrivet i förvaltningsberättelsen på sidorna 52-55.

Här nedan framgår de prioriterade områdena för riskhantering utifrån Stenvalvets verksamhet.

Strategiska risker

Värdeförändring av fastigheter

Riskbeskrivning: Stenvalvet redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket likställs med fastigheternas marknadsvärde. Värdeförändringar påverkar Stenvalvets resultaträkning samt finansiella ställning och belåningsgrad. Värdeförändringar kan uppstå till följd av makroekonomiska förändringar, men även 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 felbedömningar vid värdering av enskilda fastigheter.

Hantering: Stenvalvets bestånd av samhällsfastigheter med stabila kassaflöden är främst koncentrerat till geografiska marknader med befolkningstillväxt, ekonomisk tillväxt och hög likviditet i transaktionsmarknaden. Stenvalvet utför löpande marknadsanalyser och översyn av fastighetsportföljens värde. Värdering av alla fastigheterna görs externt två gånger per år, vid halvårs- respektive helårsskifte.

Intäkts- och vakansrisk

Riskbeskrivning: Riskfaktorer som påverkar Stenvalvets hyresintäkter och vakansgrad är bl a konjunktursvängningar och marknadens behov av samhällsfastigheter, som i sin tur är avhängigt den demografiska utvecklingen.

Hantering: En majoritet av Stenvalvets hyresgäster bedriver verksamhet som direkt eller indirekt är offentligt finansierad, har långa hyresavtal och hög kreditvärdighet. Merparten av Stenvalvets hyreskontrakt innehåller en indexklausul i linje med inflationsutvecklingen. Risken för intäktsbortfall och vakansrisk bedöms därför som låg.

Risken för kundförluster begränsas då Stenvalvet alltid

Risköversikt

Strategiska risker

- Värdeförändring av fastigheter
- Intäkts- och vakansrisk
- Politisk och makroekonomisk risk
- Demografisk risk

Operativa risker

- Fastighetskostnader
- Ansvarsrisk
- Fastighetsförvärv
- Skatt
- Projektrisk
- Kriser
- Miljö och klimat
- Medarbetare
- Förändrade regelverk
- Regelefterlevnad

Finansiella risker

- Finansiering
- Ränta
- Motpart
- Likviditet

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW,

20250421024AS

gör kreditbedömningar innan nya hyresavtal tecknas samt följer hyresgästernas kreditvärdighet löpande. Majoriteten av Stenvalvets hyresgäster är stat, kommun och region som har hög kreditvärdighet, vilket också begränsar risken. Uthyrningsgraden är hög och stabil över tid. År 2022 var den ekonomiska uthyrningsgraden 95 % och den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen 5,3 år.

Politisk och makroekonomisk risk

Riskbeskrivning: 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.

Hantering: Stenvalvet utför löpande omvärldsbevakning och analys för att uppdatera riskbilden. Stenvalvet för även en kontinuerlig dialog med ägare och övriga intressenter. Bevakning av omvärldsfaktorer, kreditmarknad och Stenvalvets övriga marknader såsom transaktioner, entreprenad m fl sker via Stenvalvets affärsråd som genomförs regelbundet.

Demografisk risk

Riskbeskrivning: 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 Stenvalvet innehar så kallade obsoleta fastigheter, vilket innebär att fastigheten inte uppfyller tekniska krav eller kundernas krav och förväntningar.

Hantering: Som en av Sveriges största fastighetsägare inom samhällsfastigheter utvecklar Stenvalvet skalfördelar och expertis för att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler till hyresgästerna. Stenvalvet arbetar kontinuerligt med makroanalyser och analyser av Stenvalvets delmarknaders förutsättningar inkl demografisk utveckling, hyresmarknad med mera. Stenvalvet utför löpande översyn av portföljen och exponeringen på olika delmarknader samt segment. Stenvalvet har även god kontakt och dialog med intressenter inkl kommuner, samt en fortlöpande dialog med kunderna för att få bättre förståelse för kundernas behov idag och i framtiden.

Operativa risker

Fastighetskostnader

Riskbeskrivning: 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.

Hantering: Stenvalvet arbetar målmedvetet med 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. Stenvalvet arbetar löpande med att minska energianvändningen genom bl a energiprojekt och driftoptimering. Stenvalvet prissäkrar huvuddelen av den el som köps in. Kostnader för verksamhetsel och uppvärmning debiteras i merparten av fallen hyresgästerna. Oförutsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt och förebyggs genom ett proaktivt och långsiktigt underhållsarbete.

Ansvarsrisk

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

Hantering: 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.

Fastighetsförvärv

Riskbeskrivning: Risker i samband med förvärv utgörs främst av missbedömningar av marknadens avkastningskrav, hyresnivåer, vakanser, hyresgästernas betalningsförmåga, åtaganden som åligger det förvärvade bolaget, miljöförhållanden och teknisk skuld.

Hantering: 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 mikromarknaden (dvs geografiskt läge), ekonomi, avtal och fastighetens tekniska förutsättningar och ändamålsenlighet. Samtliga förvärv genomförs med avsikten att långsiktigt äga och förvalta fastigheten. Efter genomförda förvärv sker alltid en intern uppföljning.

Skatt

Riskbeskrivning: Förändringar i bolags-, fastighets- och mervärdesskatteregler kan komma att påverka Stenvalvets resultat positivt såväl som negativt.

Hantering: 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 ska vara affärsmässig i synen på skattekostnader, men ska samtidigt agera utifrån en försiktighetsprincip som utgår från Stenvalvets värdegrund att agera hållbart

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

och ansvarstagande. 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.

Projektrisk

Riskbeskrivning: Vid ny-, till- och ombyggnationer finns det en risk att kundernas behov och förväntningar inte uppfylls, att tillstånd från myndigheter inte erhålls samt att projekten blir dyrare på grund av förseningar eller brister i projektgenomförandet.

Hantering: Riskerna begränsas genom att investeringar i projekt enbart görs på marknader där Stenvalvet har god marknadskännedom och där det finns god efterfrågan på Stenvalvets lokaler. Stenvalvet fokuserar på tillväxtorter. Risken begränsas därtill av att flertalet av projekten sker genom totalentreprenad samt att byggstart generellt inte sker förrän fastigheten är fullt uthyrd. Stenvalvet kvalitetssäkrar projekten genom att ha standardiserade interna processer, hög intern projektkompetens samt kreditvärdiga entreprenörer och samarbetspartners.

Kriser

Riskbeskrivning: Kris utgörs 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.

Hantering: Stenvalvet arbetar aktivt med förebyggande krisarbete. Vi har en etablerad krisorganisation och riktlinjer för krishantering. Stenvalvet 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.

Miljö och klimat

Riskbeskrivning: Stenvalvets verksamhet kan ge påverkan på vår miljö och klimat. Exempelvis vid ny- eller ombyggnation och renovering av fastigheter, vid löpande drift samt genom den verksamhet som bedrivs i dem. Ändrad lagstiftning eller myndighetskrav gällande exempelvis klimatpåverkan eller energianvändning, samt ökande kundkrav gällande hållbarhetsarbete och miljöcertifieringar, kan innebära en risk för ökade kostnader och kundtapp om vi inte lyckas möta kraven. Klimatförändringar riskerar att påverka Stenvalvets verksamhet genom ökade kostnader för att hantera ett framtida klimat med fler extrema väderhändelser såsom skyfall och översvämningar eller värmebölja. Det kan handla om material- och energikostnader, kostnader för investering i ny teknik, kostnader för skador eller försäkringskostnader. Klimatförändringar kan också leda till minskat fastighetsvärde och minskade hyresintäkter på grund av att lokaler inte kan hyras ut.

Hantering: Stenvalvet bedriver ett systematiskt hållbarhetsarbete där arbetets inriktning är förankrat med våra intressenter och genomgår en årlig, eller vid behov, översyn för att fånga upp eventuella förändrade krav och behov. Styrning sker genom företagets policy för hållbar utveckling samt riktlinjer för hållbarhetsarbetet som revideras årligen eller vid behov, och genom hantering av strategiska hållbarhetsfrågor i Stenvalvets ledningsgrupp. I den dagliga driften av fastigheterna är en god inomhusmiljö, energieffektivisering, miljöanpassade materialval samt en säker kemikalie- och avfallshantering ständigt i fokus. Vid förvärv genomförs en due diligence som beaktar miljö- och klimataspekter och både nybyggnation och befintligt bestånd miljöcertifieras i prioritetsordning. Befintligt bestånd inventeras för att kartlägga vilka fastigheter som riskerar att påverkas av klimatförändringar och nybyggnation ska ta hänsyn till framtida klimatscenarier.

Medarbetare

Riskbeskrivning: Medarbetarrisk innebär främst att Stenvalvet inte kan säkerställa behovet av kompetens och risker kring medarbetares hälsa. Om Stenvalvet inte kan attrahera rätt kompetens och kvalificerade medarbetare, eller om nyckelpersoner lämnar Stenvalvet, kan detta medföra en negativ inverkan på verksamheten. 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.

Hantering: Stenvalvet har en strukturerad process för att arbeta förebyggande med både kompetensförsörjning och hälsa. Stenvalvet arbetar aktivt för att vara en ansvarstagande arbetsgivare och strävar efter ett öppet och transparent arbetsklimat där Stenvalvets värderingar genomsyrar arbetet. Stenvalvet har en arbetsmiljöpolicy och ett strukturerat arbetsmiljöarbete som styr hur Stenvalvet arbetar. Uppföljning sker genom det systematiska arbetsmiljöarbetet och genom den årliga medarbetarundersökningen. Stenvalvet arbetar förebyggande och hälsofrämjande för en god arbetsmiljö genom friskvård, hälsoundersökningar och löpande genom fokus på våra friskfaktorer. Frisknärvaron 2021 var 99 %, och inga arbetsplatsolyckor noterades för anställda.

Förändrade regelverk

Riskbeskrivning: Förändringar i lagar, förordningar och regelverk kan påverka Stenvalvet i form av ökade kostnader samt försämring av Stenvalvets rykte och varumärke. Huvuddelen 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.

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20230421024250

Hantering: Stenvalvet följer löpande förslag till förändringar i lagar och regelverk för att i god tid kunna vidta åtgärder och anpassa verksamheten.

Regelefterlevnad

Riskbeskrivning: Brister gällande regelefterlevnad samt bedrägerier och korruption kan leda till ekonomiska förluster och sanktioner samt försämring av Stenvalvets rykte och varumärke.

Hantering: Stenvalvet har en god löpande intern kontroll och kvalitetssäkring i flera led samt väl dokumenterade processer. 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.

Finansiella risker

Finansiering

Riskbeskrivning: 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 på kapitalmarknaden, främst i form av obligationer och företagscertifikat. I takt med att dessa lån förfaller måste de återbetalas eller refinansieras.

Hantering: Stenvalvet har en diversifierad finansiering och en god spridning av låneförfallen. Kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 2,8 år. Den korta upplåningen består främst av företagscertifikat. För att ytterligare minska finansieringsrisken och hantera den korta upplåningen har Stenvalvet outnyttjade kreditlöften och checkkrediter. Per 31 december 2022 uppgick dessa till 1,7 mdr och tillhandahålls av flera nordiska banker.

Ränta

Riskbeskrivning: 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.

Hantering: Som en del i hanteringen av ränterisken arbetar Stenvalvet med fast ränta eller med räntederivat på olika löptider. Stenvalvets genomsnittliga räntebindning styrs av finanspolicyn. Per 31 december 2022 uppgick Stenvalvets räntebindning till 3,3 år. Förfall inom ett år uppgår till 9 % inkl kreditlöften.

Likviditet

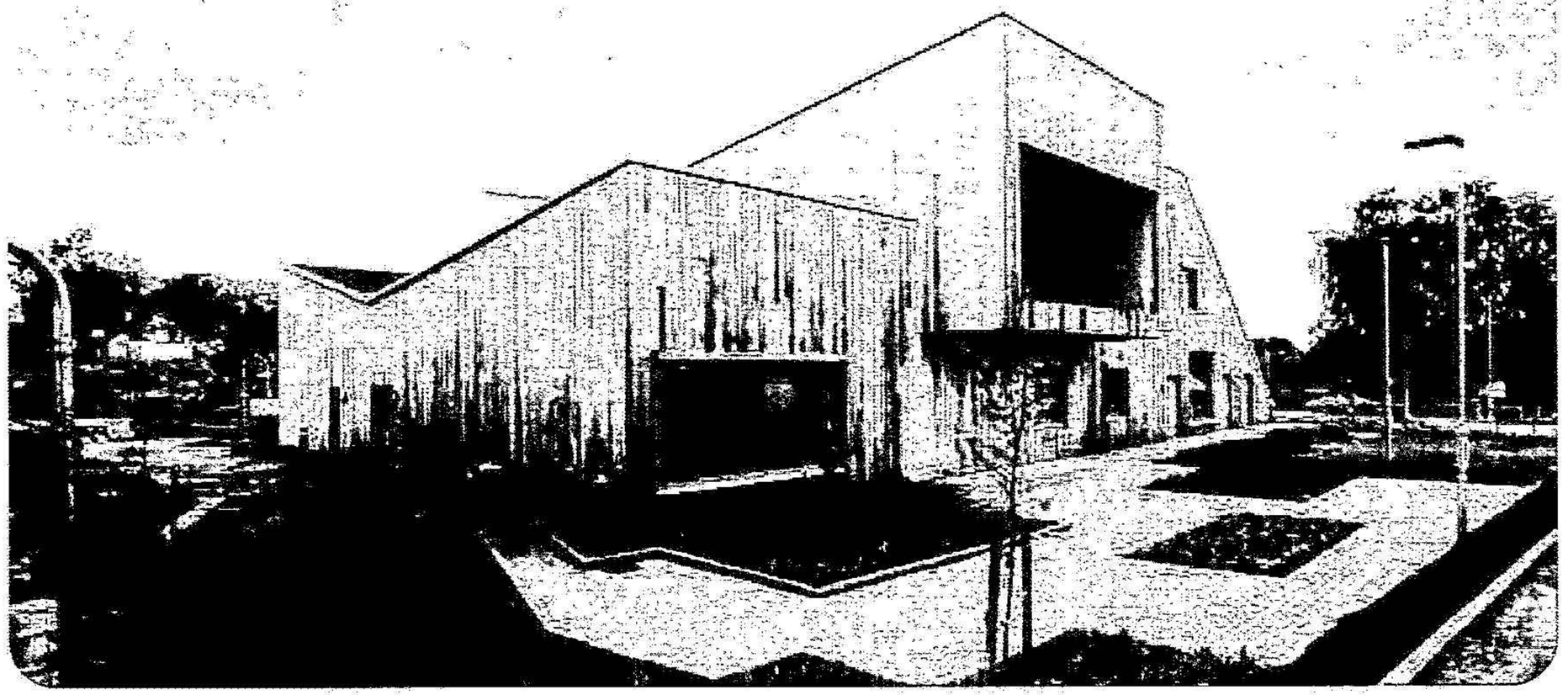
Riskbeskrivning: Likviditetsrisk är risken att inte ha tillgång till likvida medel att sörja för löpande amorteringar och räntebetalningar samt vid låneförfall som av någon anledning inte har kunnat refinansieras.

Hantering: 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.

Motpart

Riskbeskrivning: Vid derivat, lång- och kortfristiga kreditavtal samt vid placering av tillfälliga likviditetsöverskott finns risken för att en finansiell motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande.

Hantering: Stenvalvet gör endast finansiella transaktioner med motparter med hög kreditrating.



Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW
20230421102451

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Fastighets AB Stenvalvet (publ), org nr 556803-3111, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2022. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 19 april 2023.

Verksamheten

Koncernen

Koncernens affärsidé är att via dotterbolag äga, utveckla och aktivt förvalta samhällsfastigheter i Sverige. Med begreppet samhällsfastigheter åsyftas fastighet som brukas till övervägande del 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) med säte i Stockholm samt 88 (98) helägda koncernföretag.

Den 11 januari 2022 tillträdde Kyrkans pension och Stiftelsen för Strategisk Forskning de aktier i Stenvalvet som tidigare ägdes av Kåpan. Det innebar att Kyrkans pension och Stiftelsen för Strategisk Forskning ökade sitt ägande från ca 37 % respektive 16 % till ca 69 % respektive 31 % av aktiekapitalet och rösterna i Stenvalvet. I samband med detta lämnade Kåpans två representanter Stenvalvets styrelse. Det innebär att per balansdagen ägdes bolaget till 100 % av Kyrkans pension och Stiftelsen för Strategisk Forskning.

Koncernens medarbetare är anställda i moderbolaget Fastighets AB Stenvalvet (publ).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att äga och förvalta aktierna i koncernen samt tillhandahålla förvaltning till övriga bolag i koncernen.

Utveckling av koncernens verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter, mkr	954	940	890	888	812
Driftnetto, mkr	665	682	643	629	578
Årets resultat, mkr	1 060	2 450	255	559	584
Balansomslutning, mkr	17 686	18 834	13 990	12 541	11 484
Verkligt värde fastigheter, mkr	16 538	17 853	13 464	12 025	11 105
Soliditet, %	39	31	24	25	22
Justerad soliditet, %	49	46	44	48	45

Definitioner: Se sidan 101

Resultat

Koncernen

Driftnetto

Hyresintäkterna för 2022 uppgick till 954 mkr (940), vilket är en ökning drivet av ny- och omförhandlade avtal. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 % (96). Fastighetskostnaderna uppgick till 288 mkr (258). Driftnettot uppgick till 665 mkr (682), motsvarande en överskottsgrad om 70 % (73). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 52 mkr, motsvarande en ökning om 6 %. Driftnetto i jämförbart bestånd uppgick till 609 mkr (591), en ökning med 18 mkr motsvarande 3 %.

Förvaltningsresultat samt värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivat

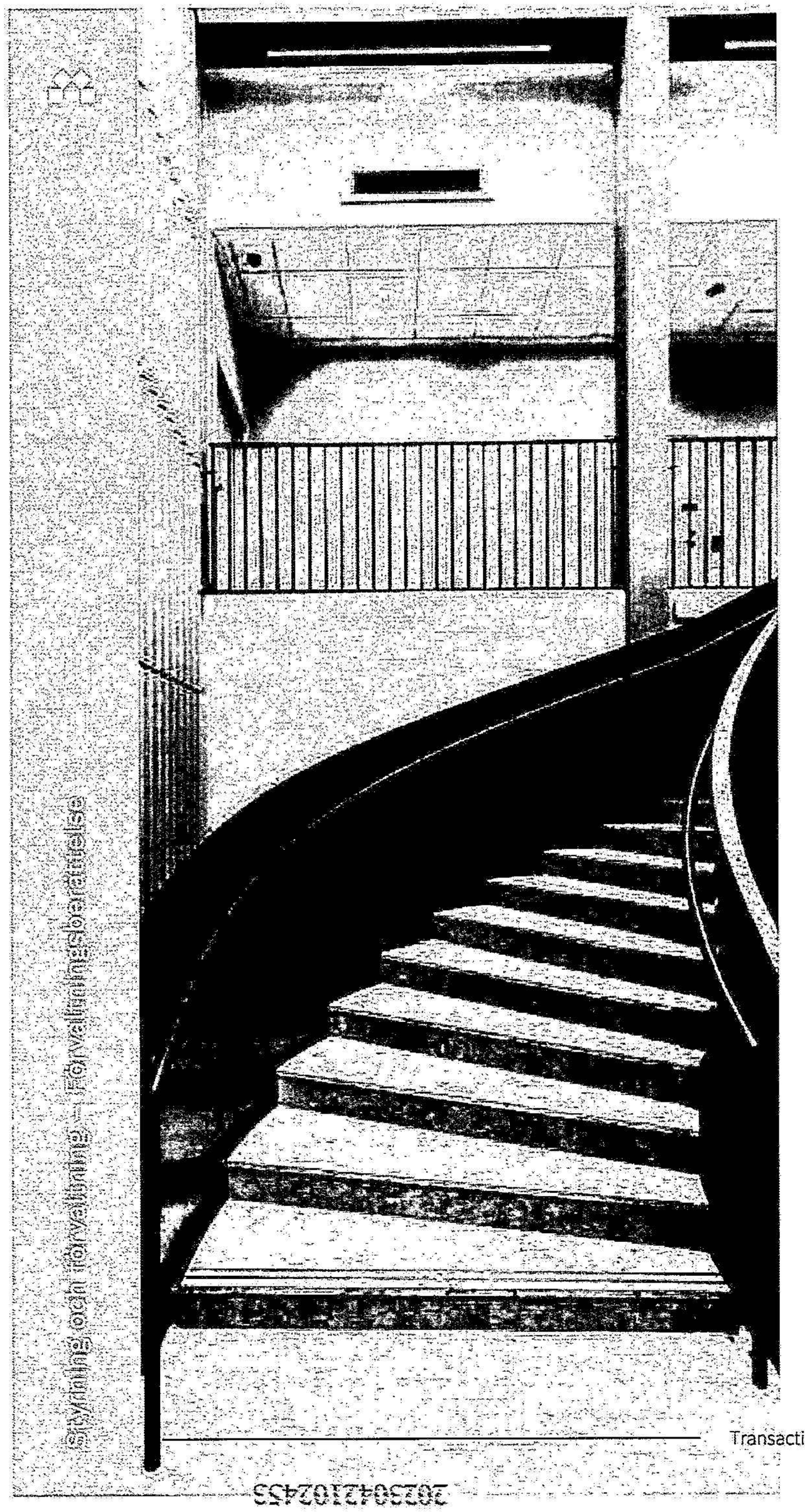
Räntenettot uppgick till -330 mkr (-369). Lägre räntekostnader efter en genomförd amortering av ägarlån under Q2 2022 förklarar merparten av minskningen. Resultat före skatt uppgick till 1 101 mkr (3 166). Förändringen mellan räkenskapsåren förklaras främst av en betydande minskning i orealiserade värdeförändringar på fastigheter, vid årets utgång 346 mkr (2 796). Årets resultat uppgick till 1 060 mkr (2 450). För att säkerställa koncernens kommande räntenivåer finns ett antal ränteswappar upptagna. En marknadsvärdering vid årets slut påvisar en förändring av derivatens verkliga värde med 427 mkr (112), drivet av under året ökade marknadsräntor.

Fastigheternas verkliga värden

Koncernens samtliga fastigheter har i likhet med tidigare år värderats externt av värderingsföretaget Novier. Majoriteten av fastigheterna har inför värderingen besiktigats av auktoriserade värderare. Värderingarna görs både med användning av ortsprismetoden och utifrån fastigheternas kassaflöden. Årsskiftesvärderingarna visade ett sammanlagt marknadsvärde på 16 538 mkr (17 853). Det verkliga värdet på samtliga fastigheter, justerat för gjorda investeringar i befintliga

Stenvalvet års- och hållbarhetsredovisning 2022

20230421024S2



fastigheter samt förvärv och avyttringar, har ökat med 2 % (21) se not 10.

Moderbolaget
Moderbolagets resultat före skatt uppgick till 713 mkr (78). Skillnaden i resultat mellan räkenskapsåren är framförallt hänförlig till årets transaktioner.

Kassaflöde

Koncernen
Likvida medel vid årets utgång uppgick till 444 mkr (749). Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 187 mkr (269). Kassaflödet från investeringsverksamheten har ökat med 3 295 mkr, vilket beror på lägre förvärvsvolym kombinerat med en större avyttring under Q1 2022 med en kassaflödespåverkande effekt om 2 018 mkr. Samtidigt har kassaflödet från finansieringsverksamheten minskat, från 1 773 mkr till -2 194 mkr, förklarat genom lägre volym upptagna lån jämfört 2021.

Moderbolaget
Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital uppgick till 616 mkr (-116). Ökningen hänför sig främst till en ökning av rörelsefordringarna. Likvida medel vid årets utgång uppgick till 440 mkr (741).

Förvärv, investeringar och försäljningar

Koncernen

Förvärv under året
I februari förvärvade Stenvalvet en ombyggd fastighet i Götene, Leoparden 1, med Olinsgymnasiet som hyresgäst. Byggnaden inhyste tidigare en kommunal skola och har därefter renoverats för att möta de krav på bl a energieffektivitet som Olinsgymnasiet ställer på sina lokaler. Hyresperioden är femton år och affären innebär att Stenvalvet ytterligare stärker närvaron inom segmentet utbildning, detta i en region där vi vill fortsätta växa. Gymnasieskolan beräknas vara fullt utbyggd år 2024 med ca 200 elever. Därutöver tillkommer även Vux-verksamhet. I april förvärvade vi en förskolefastighet i Växjö, Laxen 8. Fastigheten är uthyrd till Växjö Fastighetsförvaltning med ett hyresavtal som löper till 2029. Byggnaden är belägen i en attraktiv stadsdel i Växjö, har en modern arkitektur och materialval med både träpanel och sedumtak.

Investeringar
Koncernens nettoinvesteringar under året uppgick till 188 mkr (464). Merparten av investeringarna avsåg de pågående projekten i Eskilstuna, Valören 1 och Vägbrytaren 1, samt de pågående hyresgästanpassningarna i Örebro, Athena 19, och Fries 12 i Växjö.

Försäljningar under året
Året inleddes med en försäljning av en portfölj med tretton fastigheter belägna i Stockholm/Mälardalen, Dalarna och Skåne. Affären var ett led i vårt fokus på en god portföljförvaltning. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till ca 2 115 mkr. Köpare var Altura som är en del av NREP. Tillträde skedde under februari 2022.

Väsentliga händelser under året

Under kvartal 1 återköptes obligationer till ett nominellt värde om 762 mkr. Tretton fastigheter avyttrades och skolfastigheten Leoparden i Götene tillträdes. Under kvartal 2 tillträdes skolfastigheten Laxen 8 i Växjö och fastigheten Vilunda 6:86 i Upplands Väsby frånträddes. I samband med att styrelsen fastställde finansiella mål, riskbegränsningar och utdelningspolicy, beslutades det om en delamortering om 1 000 mkr av ägarlånet. Under kvartal 3 rekryterades Maria Sidén som ny CFO. Under kvartal 4 avyttrades fastigheterna Vapnet 1 och Vapnet 2 till Fortifikationsverket med tillträde under våren 2023. Kristian Pamp rekryterades som ny förvaltningschef och tillträdde sin anställning under januari 2023.

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Finansiering och räntebindning

Koncernen
Koncernens externa lånevolym var vid årsskiftet 6 936 mkr (8 125). Moderbolaget har under sitt MTN-program emitterat netto obligationer om 3 688 mkr (4 450) vid årets utgång. Obligationerna är listade på Nasdaq Stockholm. Årets nyfinansiering har i huvudsak varit säkerställda banklån då kapitalmarknadens prissättning förändrats kraftigt jämfört med tidigare år. Vid periodens utgång uppgick andelen icke säkerställd skuld till 63,0 % (70,7).

All marknadsfinansiering sker via koncernens moderbolag Fastighets AB Stenvalvet (publ). Under året bekräftade Nordic Credit Rating AS att Stenvalvet även fortsättningsvis tilldelas ett långsiktigt kreditbetyg om BBB+ med stabila utsikter och det kortsiktiga kreditbetyger N3. Nordic Credit Rating AS lyfte upp bolagets styrkor i form av stabila nyckeltal och långsiktiga och stabila ägare, samt långa hyreskontrakt med offentliga kunder.

Finansiering via banklån tas i moderbolaget eller i koncernens fastighetsägande bolag. Pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter lämnas som säkerhet i andelar i koncernföretag. Därutöver finansieras verksamheten genom ägarlån. Ägarlånen uppgick vid årsskiftet till 1 845 mkr (2 845). En amortering om 1000 mkr har genomförts under året. Ägarlån, och ränta därpå, är efterställda lånen från kreditinstitut. Likvida medel uppgick vid årsskiftet till 444 mkr (749).

Koncernen hanterar risken för att framtida räntekostnader genom att ingå ränteswapavtal med olika banker där koncernen erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Av den totalt utestående volymen skulder till kreditinstitut om 6 936 mkr (8 125) har totalt 75,8 % (65,4) räntesäkrats med fasträntelån och ränteswappar med varierande löptider. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inkl låneskulder med fast ränta och räntederivat uppgår vid årets slut till 3,3 år (3,2). Skulderna i skuldportföljen har en varierande löptid för att motverka refinansieringsrisken. Den återstående kapitalbindningen per balansdagen var 2,8 år (3,1). Den genomsnittliga räntan, inkl effekter av räntederivat, uppgick vid årets utgång till 2,15 % (1,34) inkl lånelöften. Effekten av eventuella ränteförändringar redovisas under not 16 och not 21.

Vid årets utgång uppgick det verkliga värdet av räntederivaten till 486 mkr (59). För mer information om koncernens finansiella risker och hanteringen av dessa hänvisas till not 21.

Moderbolaget
Förutom pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter ställer moderbolaget pant som säkerhet, i form av aktier i dotterbolagen, för dotterbolagens finansiering hos externa kreditgivare. Moderbolaget har ingått ränteswapavtal för att, på portföljnivå för koncernen, hantera risken av framtida räntekostnader.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighetsvärden
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. Långsiktiga kundrelationer och lokaler i de mest attraktiva lägena skapar förutsättningar för stabila fastighetsvärden även i tider med sämre samhällsekonomi. Med planerade åtgärder för lång teknisk livslängd kommer andelen oförutsedda kostnader att successivt minska i beståndet.

Kontraktsportfölj
Koncernens målsättning är att hyreskontraktsportföljen ska ha en god fördelning mellan olika hyresgäster, hyresgästkategorier och löptider. Avsikten med detta är att erhålla ett stabilt kassaflöde. Koncernens strategi för att hantera denna risk är att investera i fastigheter med säkra hyresgäster som kommun, stat och region. Investeringar görs vidare i fastigheter med långa återstående löptider på hyresavtalen. Den genomsnittliga återstående löptiden för kontraktsportföljen är ca 5,3 år.

Projektverksamhet
Vid ny-, till- och ombyggnationer finns det en risk att kundernas behov och förväntningar inte uppfylls, att tillstånd från myndigheter inte erhålls samt att projekten blir dyrare på grund av prisökningar, förseningar eller brister i projektgenomförandet. För en fullständig redogörelse av koncernens risk och riskhantering se sidorna 48-51.

Finansiella instrument och riskhantering

Risker och möjligheter avseende finans redovisas särskilt under not 21. Finansiella risker framgår även i riskavsnittet på sidorna 48-51.

Hållbarhet och miljö

I enlighet med ÅRL 6 kap 11 § har Stenvalvet valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 16-18, 27-36, 48-51, 107-117 i detta tryckta dokument.

Medarbetare

Koncernens mål är att vara en modern organisation med livscykelperspektiv på fastighetsinnehavet. Ett integrerat förvärvs-, utvecklings- och förvaltningsarbete är viktigt i organisationen.

Medelantalet anställda under året uppgick till 42 (44) personer och vid årets slut hade koncernen 41 personer (43) anställda. Andelen kvinnor var vid årsskiftet 60 % (65). Samtliga medarbetare är anställda i moderbolaget. Under året har vi rekryterat nio nya medarbetare. I samband med rekrytering har vi anpassat rollbeskrivningar för att förstärka olika kompetensområden. Alla anställda medarbetare omfattas av ett incitamentsprogram som har beslutats av styrelsen.

förvaltningsberättelse – förvaltningsberättelse

20250421024254

Ersättnings-principer för ledande befattningshavare

Till VD och ledande befattningshavare har under 2022 utbetalats fast lön samt bonus avseende 2021. Utbetalning av bonus för 2022 kommer att ske under 2023.

Transaktioner med närstående

Förutom ränta till aktieägarna på utestående aktieägarlån har det inte förkommit några transaktioner med närstående.

Bolagsstyrningsrapport

En särskild bolagsstyrningsrapport finns på sidorna 43-45.

Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

Det har ej förekommit några väsentliga händelser efter balansdagens utgång.

Förväntningar avseende framtida utveckling

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

Förslag till disposition av moderbolagets resultat

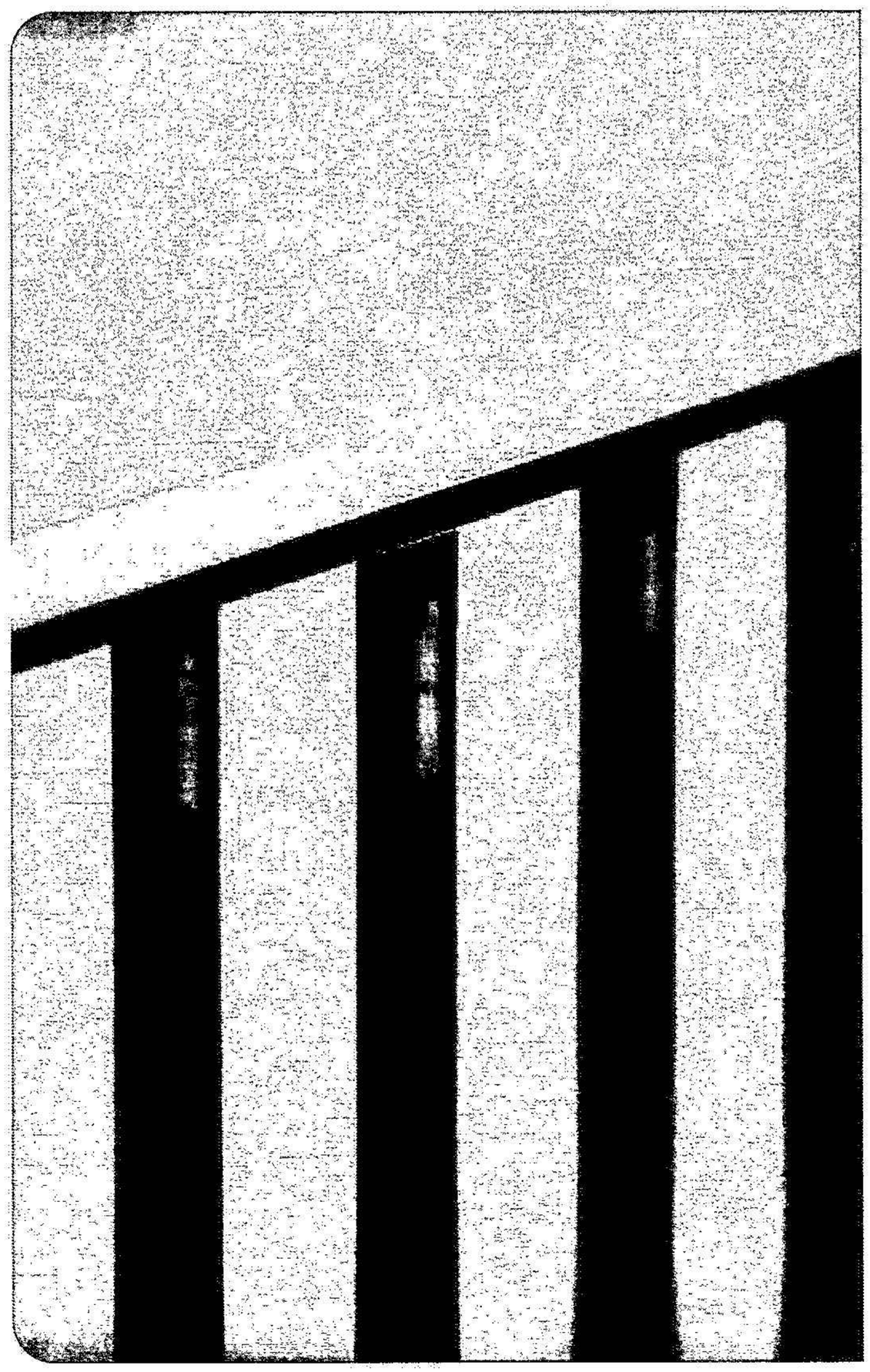
Till årsstämmans förfogande står följande belopp (kr):

Överkursfond	174 938 105
Balanserat resultat	96 928 234
Årets resultat	699 798 611
Summa	**971 664 950**

Styrelsen föreslår följande;

Behålls i överkursfond	174 938 105
Balanseras i ny räkning	796 726 845
Summa	**971 664 950**

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



Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20230421102455



Financiel/la rapporteur

Resultaträkning koncernen

MSEK	Not	2022	2021
Hyresintäkter	2, 3	954	940
Fastighetskostnader	2	-288	-258
Driftnetto		**665**	**682**
Centrala administrationskostnader	4,5,6	-58	-55
Finansiella intäkter	7	3	-
Finansiella kostnader	7	-333	-369
Förvaltningsresultat		**277**	**258**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	10	51	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	10	346	2 796
Värdeförändring derivat	20	427	112
Resultat före skatt		**1 101**	**3 166**
Skatt	8	-41	-716
Årets resultat		**1 060**	**2 450**
Årets resultat		**1 060**	**2 450**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		1 060	2 450

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20250421024257

Balansräkning koncernen

MSEK	Not	2022	2021
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		0	0
Förvaltningsfastigheter	10	16 538	17 853
Nyttjanderättstillgångar	22	100	102
Materiella anläggningstillgångar	9	3	3
Derivat		486	59
Långfristiga fordringar	12	17	17
Summa anläggningstillgångar		**17 144**	**18 034**
Varulager		0	0
Kundfordringar		48	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	17	9
Övriga fordringar	12	34	29
Likvida medel	14	444	749
Summa omsättningstillgångar		**543**	**800**
Summa tillgångar		**17 686**	**18 834**

MSEK	Not	2022	2021
Eget kapital			
Aktiekapital		8	8
Övrigt tillskjutet kapital		349	349
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		6 533	5 472
Summa eget kapital		**6 890**	**5 829**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	16	4 133	7 295
Skulder till kreditinstitut	16	2 555	1 770
Långfristiga leasingskulder	16	93	96
Övriga långfristiga skulder		-	4
Uppskjutna skatteskulder	8	1 419	1 421
Summa långfristiga skulder		**8 200**	**10 586**
Skulder till kreditinstitut	16	13	605
Obligationslån	16	1 400	-
Företagscertifikat	16	680	1 300
Kortfristiga leasingskulder	16	5	5
Leverantörsskulder		77	91
Skatteskulder		27	32
Övriga skulder		37	19
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	356	368
Summa kortfristiga skulder		2 596	2 420
Summa skulder		**10 796**	**13 005**
Summa eget kapital och skulder		**17 686**	**18 834**

Denna handling är undertecknad med elektroniska signaturer enligt lagen om elektroniska signaturer

20230421024S8

Förändringar i eget kapital koncernen

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				
MSEK	**Aktiekapital**	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Balanserade vinstmedel inkl årets resultat**	**Summa**	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2021-01-01	8	349	3 023	3 380	3 380
Årets totalresultat					
Årets resultat			2 450	2 450	2 450
Årets övriga totalresultat			-	-	-
Årets totalresultat			**2 450**	**2 450**	**2 450**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**8**	**349**	**5 473**	**5 829**	**5 829**
Ingående eget kapital 2022-01-01	8	349	5 473	5 829	5 829
Årets totalresultat					
Årets resultat			1 060	1 060	1 060
Årets övriga totalresultat			-	-	-
Årets totalresultat			**1 060**	**1 060**	**1 060**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**8**	**349**	**6 533**	**6 890**	**6 890**

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20250421024259

Kassaflöde koncernen

MSEK	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	1 101	3 166
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-818	-2 926
Betald inkomstskatt	-43	-48
	240	**193**
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-57	86
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	5	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**187**	**269**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintliga fastigheter	-188	-464
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	-1
Indirekta fastighetsförvärv	-128	-1 128
Indirekta fastighetsavyttringar	2 018	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**1 702**	**-1 593**
Finansieringsverksamheten		
Återköp av företagscertifikat	-620	-90
Upptagna lån	1 150	4 114
Amortering av lån	-2 719	-2 246
Amortering av leasingskuld	-5	-5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-2 194**	**1 773**
Årets kassaflöde	-305	449
Likvida medel vid årets början	749	300
Likvida medel vid årets slut	**444**	**749**

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW,

20250421024460

Resultaträkning moderbolaget

MSEK	Not	2022	2021
Nettoomsättning		43	45
Administrations- och försäljningskostnader	4, 5	-103	-98
Rörelseresultat		**-60**	**-53**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	671	13
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	294	304
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-296	-324
Resultat efter finansiella poster		**608**	**-60**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		117	138
Bokslutsdispositioner, övriga		-13	-
Resultat före skatt		**713**	**78**
Skatt	8	-13	-42
Årets resultat		**700**	**36**

Rapport över resultat och övriga totalresultat för moderbolaget

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20230421024G1

Balansräkning moderbolaget

MSEK	Not	2022	2021
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		0	0
Materiella anläggningstillgångar	9	2	3
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	26	2 686	2 679
Fordringar hos koncernföretag	11	5 919	6 416
Summa finansiella anläggningstillgångar		**8 604**	**9 095**
Summa anläggningstillgångar		**8 606**	**9 098**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 343	1 633
Övriga fordringar	12	6	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	14	7
Summa kortfristiga fordringar		**1 363**	**1 648**
Likvida medel	14	440	741
Summa omsättningstillgångar		**1 803**	**2 389**
Summa tillgångar		**10 409**	**11 487**

MSEK	Not	2022	2021
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	**15**		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 8 071 125 aktier		8	8
Fritt eget kapital			
Överkursfond		175	175
Balanserat resultat		97	61
Årets resultat		700	36
Summa eget kapital		**980**	**280**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		41	28
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	8	39	33
Långfristiga skulder	17		
Obligationslån		2 288	4 450
Skulder till kreditinstitut		790	-
Lån från ägare		1 845	2 845
Derivat		-	15
Summa långfristiga skulder		**4 923**	**7 310**
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	17	1 400	-
Skulder till kreditinstitut	17	8	600
Leverantörsskulder		6	6
Företagscertifikat	16,17	680	1 300
Skulder till koncernföretag		2 259	1 835
Aktuella skatteskulder		8	1
Övriga skulder		2	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	64	90
Summa kortfristiga skulder		**4 427**	**3 836**
Summa eget kapital och skulder		**10 409**	**11 487**

20250421024G2

Förändringar i eget kapital moderbolaget

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			
MSEK	**Aktiekapital**	**Överkursfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Total eget kapital**
Ingående eget kapital 2021-01-01	8	175	108	-47	244
Årets totalresultat					
Årets resultat				36	36
Årets totalresultat	**-**	**-**	**-**	**36**	**36**
Vinstdisposition			-47	47	-
Utgående eget kapital 2021-12-31	**8**	**175**	**61**	**36**	**280**
Ingående eget kapital 2022-01-01	8	175	61	36	280
Årets totalresultat					
Årets resultat				700	700
Årets totalresultat	**-**	**-**	**-**	**700**	**700**
Vinstdisposition			36	-36	-
Utgående eget kapital 2022-12-31	**8**	**175**	**97**	**700**	**980**

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20230421024GS

Kassaflöde moderbolaget

MSEK	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	713	78
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-777	-82
Betald inkomstskatt	-	-18
	-64	**-22**
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	284	-172
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	396	78
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**616**	**-116**
Investeringsverksamheten		
Lämnad finansiering till dotterbolag	-	-1 484
Återbetald finansiering från dotterbolag	511	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1
Förvärv av finansiella tillgångar	-57	-658
Avyttring av finansiella tillgångar	813	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**1 267**	**-2 143**
Finansieringsverksamheten		
Emission av obligationer	-	2 200
Återköp av obligationer	-762	-
Företagscertifikat, netto	-620	-90
Upptagna lån	1 150	600
Amortering av lån	-1 952	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-2 184**	**2 710**
Årets kassaflöde	-301	451
Likvida medel vid årets början	741	290
Likvida medel vid årets slut	**440**	**741**

[redacted]

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW,

20250421024564

Noter

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper Koncernen

(a) Överensstämmelse med normgivning och lag

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.

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 23 mars 2023. Koncernens resultaträkning och rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 19 april 2023.

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

(b) Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder och förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument, finansiella instrument obligatoriskt värderade till verkligt värde via resultatet och skuld- och eget kapitalinstrument värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

(c) Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontal.

(d) Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 27.

(e) Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, med de undantag som närmare beskrivs, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har vidare konsekvent tillämpats av koncernens ledning.

(f) Ändrade redovisningsprinciper

(i) Ändringar av IFRS med tillämpning fr.o.m. 1 januari 2022 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

(g) Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

(h) Klassificering m m

Anläggningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar i allt väsentligt består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Långfristiga skulder utgörs i allt väsentligt av belopp som Fastighets AB Stenvalvet (publ) per rapportperiodens slut har en ovillkorad rätt att välja att betala längre bort i tiden än tolv månader efter rapportperiodens slut. Har Fastighets AB Stenvalvet (publ) inte en sådan rätt per rapportperiodens slut – eller innehas skuld för handel eller förväntas skuld regleras inom den normala verksamhetscykeln – *redovisas skuldbeloppet som kortfristig skuld.*

(i) Rörelsesegmentrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Se not 3 för ytterligare beskrivning av indelningen och presentationen av rörelsesegment.

(j) Konsolideringsprinciper och rörelseförvärv

(i) Rörelseförvärv

Koncernen bedömer för respektive transaktion om ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv föreligger. Ett rörelseförvärv föreligger när företaget erhåller bestämmande inflytande över en rörelse/rörelser. En rörelse består av aktiviteter och tillgångar, som minimum utgörs av inputs och substantiella processer, som kan producera varor eller tjänster till kunder för att ge avkastning i verksamheten.

För transaktioner där i allt väsentligt det verkliga värdet på de förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av likartade tillgångar redovisas, genom en förenklad bedömning, som ett tillgångsförvärv. Valet av att använda den förenklade bedömningen tillämpas transaktion för transaktion.

(ii) Dotterbolag

Dotterbolag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Fastighets AB Stenvalvet (publ). Bestämmande inflytande föreligger om Fastighets AB Stenvalvet (publ) har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20250421024G5

om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto control föreligger.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av egetkapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat.

Villkorade köpeskillingar redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. I de fall den villkorade köpeskillingen är klassificerad som egetkapitalinstrument, görs ingen omvärdering och reglering inom eget kapital. För övriga villkorade köpeskillingar omvärderas dessa vid varje rapporttidpunkt och förändringen redovisas i årets resultat.

(iii) Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

(k) Intäkter

(i) Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i leasingavtalet (hyresavtalet). Serviceintäkter redovisas i den period som servicen levereras och avser utdebiterad taxebundna kostnader enligt schablon. Avräkningar görs i början på kommande år. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgästanpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger.

(ii) Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande kontrollen samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

(iii) Statliga stöd

Statliga bidrag redovisas i balansräkningen som upplupen intäkt när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag periodiseras systematiskt i årets resultat på samma sätt och över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för.

(l) Leasing

När ett avtal ingås bedömer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

(i) Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingskuldens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut, vilket i normalfallet för koncernen är leasingperiodens slut. Då tomträttsavtalet anses innebära ett evigt åtagande mot leasegivaren så redovisas ingen avskrivning på nyttjanderättstillgången och ingen amortering sker av leasingskulden. De erlagda tomträttsavgälderna presenteras i sin helhet som en finansiell kostnad i resultaträkningen.

Leasingskulden - som delas upp i långfristig och kortfristig del – värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingperioden utgörs av den ej uppsägbara perioden med tillägg för ytterligare perioder i avtalet om det vid inledningsdatumet bedöms som rimligt säker att dessa kommer att nyttjas.

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. Leasingskulden omfattar nuvärdet av följande avgifter under bedömd leasingperiod:

- fasta avgifter, inkl till sin substans fasta avgifter
- variabla leasingavgifter kopplade till index eller pris ("rate"), initialt värderade med hjälp av det index eller pris ("rate") som gällde vid inledningsdatumet
- eventuella restvärdesgarantier som förväntas betalas
- lösenpriset för en köpoption som koncernen är rimligt säker på att utnyttja och
- straffavgifter som utgår vid uppsägning av leasingavtalet om bedömd leasingperiod återspeglar att sådan uppsägning kommer att ske.

Skuldens värde ökas med räntekostnaden för respektive period och reduceras med leasingbetalningarna. Räntekostnaden beräknas som skuldens värde gånger diskonteringsräntan.

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

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.

(ii) Leasingavtal där koncernen är leasegivare

När koncernen är leasegivare fastställer den vid varje leasingavtals inledningsdatum huruvida leasingavtalet ska klassificeras som ett finansiellt eller operationellt leasingavtal.

Vid fastställande av klassificering görs en övergripande bedömning av om leasingavtalet i allt väsentligt överför de ekonomiska risker och förmåner som är förknippade med

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20230421024466

Forts.
Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

ägandet av den underliggande tillgången. Om så är fallet är leasingavtalet ett finansiell leasingavtal, i annat fall är det ett operationellt leasingavtal. Som en del av denna bedömning tar koncernen hänsyn till ett flertal indikationer. Exempel på sådana indikationer är om leasingperioden utgör en större del av tillgångens ekonomiska livslängd eller om äganderätten till den underliggande tillgången överförs till leasetagaren när leasingavtalet löpt ut.

Leasingavtal med Stenvalvet som leasegivare består av operationella leasingavtal. Stenvalvet redovisar leasingavgifter från operationella leasingavtal som intäkt linjärt över leasingperioden som del av posten Övriga intäkter.

(m) Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella intäkter och kostnader inkluderar:

- ränteintäkter
- räntekostnader
- utdelningar
- nettovinst/-förlust på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Ränteintäkter eller räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden. Utdelningar redovisas i resultatet per det datum då koncernens rätt till betalning fastställs.

Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under den förväntade löptiden för det finansiella instrumentet till:

- redovisat bruttovärde för den finansiella tillgången, eller
- det upplupna anskaffningsvärdet för den finansiella skulden.

(n) Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Undantag görs dock för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisning av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av andelar i dotterbolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominell gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för rabatt för uppskjuten skatt. 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 ett tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten.

(o) Finansiella instrument

(i) Redovisning och första värderingen

Kundfordringar och utfärdade skuldinstrument redovisas när de är utgivna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång eller finansiell skuld värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, när det gäller finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via resultatet, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet eller emissionen. Kundfordringar värderas initialt till transaktionspriset.

(ii) Klassificering och efterföljande värdering

Finansiella tillgångar

Vid första redovisningstillfället klassificeras en finansiell tillgång som värderad till: upplupet anskaffningsvärde; verkligt värde via övrigt totalresultat – skuldinstrumentsinvestering; verkligt värde via övrigt totalresultat – egetkapitalinvestering; eller verkligt värde via resultatet.

Koncernens finansiella tillgångar i form av kundfordringar och likvida medel klassificeras som till upplupet anskaffningsvärde. Med anledning av den korta löptiden på dessa poster redovisas de till nominellt belopp, efter avdrag för förväntade kreditförluster. Ränteswappar med positivt värde redovisas till verkligt värde via resultatet. Säkringsredovisning tillämpas inte för ränteswapparna.

Finansiella skulder – Klassificering, efterföljande värdering och vinster och förluster

Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet. Koncernens upplåning, leverantörsskulder och upplupna kostnader som är finansiella skulder klassificeras som till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde beräknas för upplåningen med effektivräntemetoden, såsom nämnts ovan i avsnittet om finansiella intäkter och kostnader. Ränteswappar med negativt värde redovisas till verkligt värde via resultatet. Säkringsredovisning tillämpas inte för ränteswapparna.

(iii) Nedskrivningar – förväntade kreditförluster

Förlustreserven för kundfordringar värderas alltid till ett belopp motsvarande förväntade kreditförluster under fordrans återstående löptid. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Till följd av hög kreditvärdighet uppgår reserverna till oväsentliga belopp.

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW
30230421024 67

Forts.
Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

(iv) Borttagande från rapporten över finansiell ställning (bortbokning)

Finansiella tillgångar

Koncernen tar bort en finansiell tillgång från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör eller om den överför rätten att ta emot de avtalsenliga kassaflödena genom en transaktion i vilken i väsentlighet alla risker och fördelar med ägarskapet har överförts eller i vilken koncernen inte överför eller behåller i väsentlighet alla de risker och fördelar med ägarskap och den inte behåller kontrollen över den finansiella tillgången.

Finansiella skulder

Koncernen bokar bort en finansiell skuld från balansräkningen när de åtaganden som anges i avtalet fullgörs, annulleras eller upphör. Koncernen bokar också bort en finansiell skuld när de avtalsenliga villkoren modifieras och kassaflödena från den modifierade skulden är väsentligt annorlunda. I det fallet redovisas en ny finansiell skuld till verkligt värde baserat på de modifierade villkoren.

När en finansiell skuld bokas bort redovisas skillnaden mellan det redovisade värdet som har tagits bort och den ersättning som har betalats (inkl överförda icke-monetära tillgångar eller antagna skulder) i resultatet.

(v) Kvittning

Finansiella tillgångar och finansiella skulder ska kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när koncernen har en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och har för avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

(vi) Derivatinstrument

Derivatinstrument redovisas initialt till verkligt värde. Efter den initiala redovisningen redovisas derivatinstrument löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringarna redovisas löpande i resultatet eftersom säkringsredovisning inte tillämpas.

(p) Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod, vilken är 3-5 år.

(q) Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar redovisas till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt enligt plan över fem år.

(r) Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar, immateriella tillgångar och nyttjanderättstillgångar

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden för en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i årets resultat. Då nedskrivningsbehov identifierats för en kassagenererande enhet fördelas nedskrivningsbeloppet efter en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

Vid beräkning av återvinningsvärdet för kassagenererande enheter som innehåller leasade tillgångar har valet gjorts att från de förväntade kassaflödena dra bort framtida leasingbetalningar. Nyttjanderättstillgångarna inkluderas i enhetens redovisade värde. För att erhålla ett redovisat värde för enheten som är konsistent med det beräknade återvinningsvärdet reduceras det redovisade värdet med enhetens leasingskuld. Med denna ansats hanteras leasarna som en del av rörelsen, snarare än som finansiering, med effekt att diskonteringsräntan beräknas som ett vägt genomsnitt av avkastningskravet på eget kapital och lånat kapital, där leasingskuldsättning inte inkluderas i det lånade kapitalet.

(i) Återföring av nedskrivning

En nedskrivning reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

(s) Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av fastigheten genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer.

Fastigheterna värderas enligt de värderingsprinciper som följer av MSCI:s riktlinjer. Initial besiktning sker i nya fastigheter, därefter enligt värderarnas riktlinjer minst var tredje år eller oftare vid behov. Beskrivning av tillämpade värderingsprinciper och betydande indata i värdebedömningarna av fastighetsbeståndet framgår av not 10.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senaste rapporten fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn till under perioden aktiverade investeringsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade investeringsutgifter. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet

20250421102468

Forts.
Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

intäktsredovisning. Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att den kontroll som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren.

(i) Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall en ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. Låneutgifter såsom pantbrevskostnader aktiveras på berörd fastighet.

(t) Utbetalning av kapital till ägarna

(i) Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

(u) Ersättningar till anställda

(i) Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls. En avsättning redovisas för den förväntade kostnaden för vinstandels- och bonusbetalningar när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

(ii) Avgiftsbestämda pensionsplaner

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställde som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

(v) Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

En avsättning för förlustkontrakt redovisas när de förväntade fördelarna som koncernen väntas erhålla från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga kostnaderna att uppfylla förpliktelserna enligt kontraktet.

(w) Eventualförpliktelser

Upplysning om eventualförpliktelse lämnas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas vid upprättande av årsredovisning. 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.

(a) Ändrade redovisningsprinciper

Om inte annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2022 förändrats i enlighet med vad som anges ovan för koncernen.

(b) Klassificering och uppställningsformer

Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget upprättade enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

(c) Dotterbolag

Andelar i koncernföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterbolag.

Villkorade köpeskillingar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillingen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran läggs på/reducerar anskaffningsvärdet.

(d) Finansiella instrument och säkringsredovisning

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW
20230421024169

Forts.
Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som 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 IFRS 9:s nedskrivningsregler.

(e) 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 på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för 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.

(f) Anteciperade utdelningar

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

(g) 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. De avtal där moderbolaget utgör leasegivare redovisas som operationella leasingavtal.

(h) Skatter

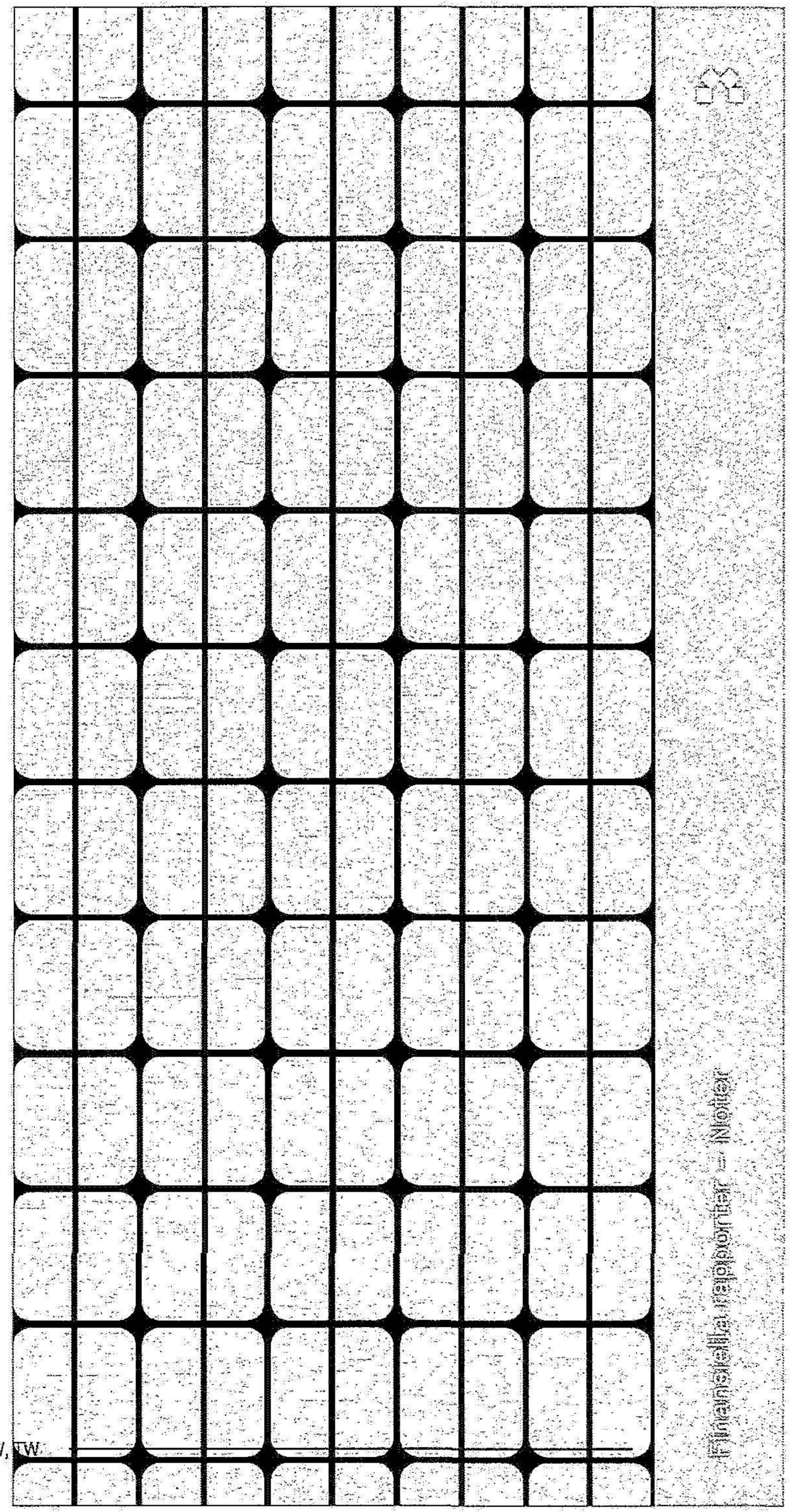
I moderbolaget redovisas i balansräkningen obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, till skillnad mot i koncernen. I resultaträkningen görs i moderbolaget på motsvarande sätt ingen fördelning av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skattekostnad.

(i) Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition hos både givare och mottagare, oavsett om koncernbidraget är lämnat eller erhållet. Erhållna eller lämnade koncernbidrag påverkar företagets aktuella skatt.

(j) Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som lämnas redovisas som en ökning av det redovisade värdet av aktierna/andelarna. Erhållen återbetalning av aktieägartillskott redovisas som en minskning av aktiernas/andelarnas redovisade värde.



Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20230421024170

Not 2 Hyresintäkter och fastighetskostnader

Koncernen

Hyresintäkter

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 3–5 år. Längre avtal förekommer främst om lokalerna är specifikt anpassade för hyresgästens verksamhet såsom lokaler för rättsväsendet, vård- och omsorgsboenden och undervisningslokaler. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen kan beräknas till 5,3 (5,6) år. Kontrakten för lokaler har normalt indexklausuler.

Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt.

Förfallostruktur kontrakterad hyra

	2022		2021	
MSEK	**Årshyra**	**% av total**	**Årshyra**	**% av total**
Kommersiella lokaler				
2022	-	-	89	10
2023	75	8	141	15
2024	135	15	130	14
2025	91	10	75	8
2026	208	23	87	10
2027	28	3	27	3
2028	19	2	13	1
2029	45	5	47	5
2030	25	3	37	4
2031	41	5	47	5
2032 och senare	238	26	219	24
Summa	**906**	**100**	**913**	**100**

Förfallostrukturen ovan avser kontrakterade årshyror per 2022-12-31. Andelen kontor motsvarade ca 27 %, vård- och omsorgsboenden ca 26 % och övriga lokaler utgjorde ca 47 %.

Ovan ingår ej vidarefakturering av serviceintäkter.

MSEK	2022	2021
Intäkter		
Hyresintäkter	912	898
Serviceintäkter	23	22
Övriga intäkter	19	20
Summa intäkter	**954**	**940**
Fastighetskostnader		
Taxebundna kostnader	95	83
Övriga driftkostnader	61	57
Underhållskostnader	57	48
Fastighetsadministration	50	47
Fastighetsskatt	26	22
Summa fastighetskostnader	**288**	**258**

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

Statliga stöd

Statligt investeringsstöd om 0 (8,4) mkr har erhållits under året.

Finansiella rapporter – Noter

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20230421024771

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.

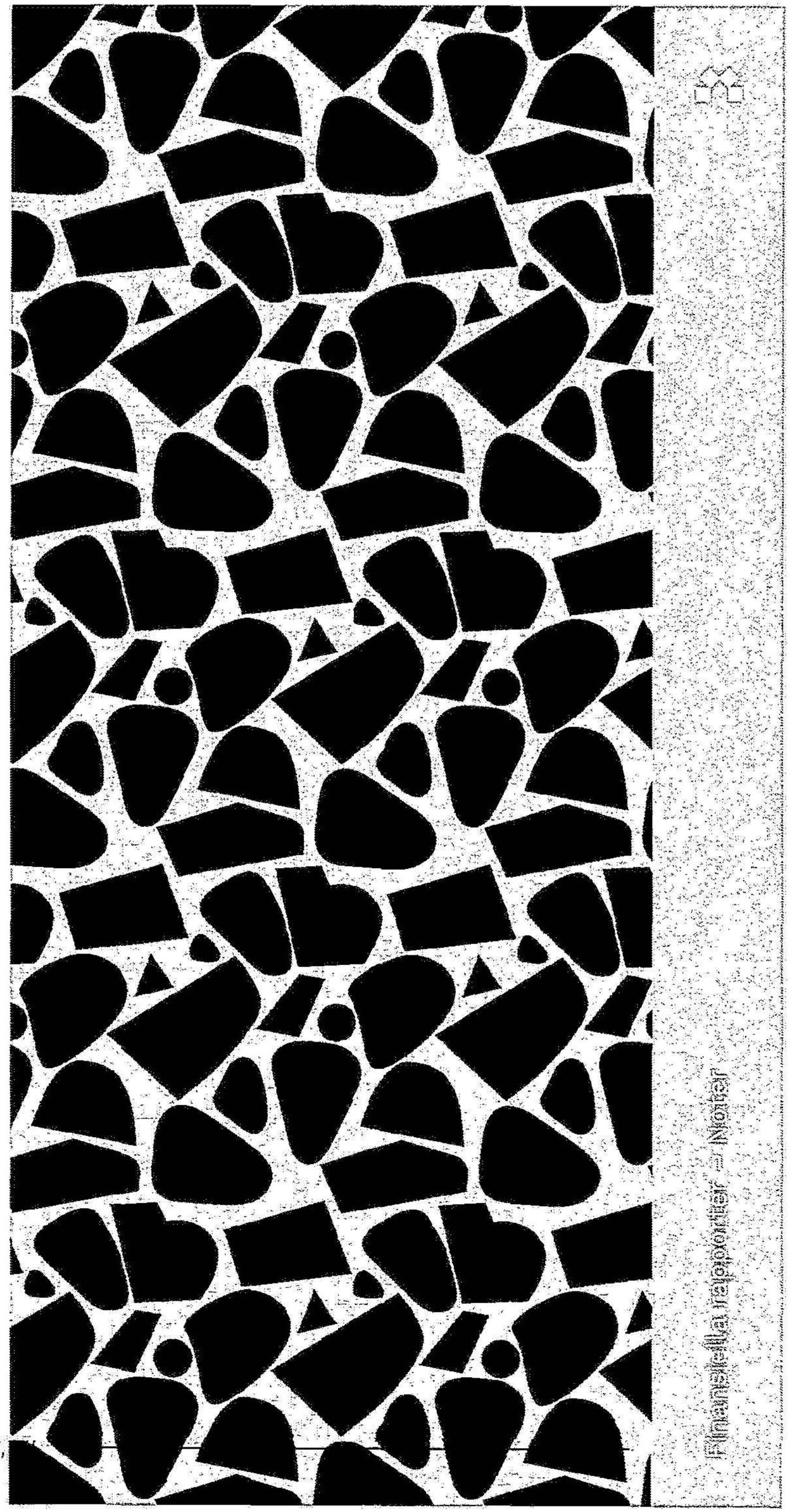
Indelningen i rörelsesegment grundar sig på den typ av fastigheter som bolaget har specialiserat sig på att utveckla och förvalta.

Följande rörelsesegment har identifierats:

- Kontor
- Äldreboende
- Rättsväsende
- Utbildning
- Vård
- Övrigt

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. Segment 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.



Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW,

20230421024172

Not 3 Rörelsesegment, forts.

Koncernens rörelsesegment	Kontor		Äldreboende		Rättsväsende		Utbildning		Vård		Övrigt		Ej fördelade poster och elimineringar		Summa konsoliderat	
MSEK	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Hyresintäkter	275	241	180	247	189	162	251	225	53	57	7	9			954	940
Fastighetskostnader	-98	-75	-40	-53	-57	-45	-71	-62	-21	-21	-3	-2			-288	-258
Driftnetto	177	166	140	194	132	117	180	163	32	36	4	7			665	682
Centrala administrationskostnader													-58	-55	-58	-55
Finansiella intäkter													3	-	3	-
Finansiella kostnader													-333	-369	-333	-369
Förvaltningsresultat															277	258
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade			67				-7		9		-18				51	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	719	221	945	-39	535	154	519	21	50	-21	-29			346	2 796
Värdeförändringar derivat													427	112	427	112
Resultat före skatt															1 101	3 166
Redovisat värde fastigheter	4 131	4 066	4 029	5 606	2 751	2 750	4 780	4 490	724	783	123	158			16 538	17 853
Årets investeringar	54	107	14	31	40	115	72	204	7	7	-	1			188	464

Information om större kunder

Hyresgäst	Hyresgästkategori	Årshyra (mkr)	Andel av årshyra (%)
Polismyndigheten	Stat	110	12
Int. Engelska Skolan i Sverige AB	Friskolor	65	7
Sveriges Domstolar	Stat	60	7
Örebro kommun	Kommun	53	6
Attendo Sverige AB	Privat vårdgivare	41	4
Kriminalvården	Stat	39	4
Skatteverket	Stat	37	4
Region Skåne	Region	35	4
Umeå Kommun	Kommun	28	3
Försäkringskassan	Stat	24	3
Summa		**493**	**54**

Finansiella rapporter – Noter

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20230421024735

Not 4 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

TSEK	2022	2021
Koncernen		
Löner och ersättningar m m	33 498	37 084
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer (se vidare not 18)	5 195	5 131
Sociala avgifter	12 053	13 535
Koncernen totalt	**50 746**	**55 750**

Medelantalet anställda

	2022	varav kvinnor	2021	varav kvinnor
Moderbolaget				
Sverige	42	60 %	44	65 %
Totalt moderbolaget	**42**	**60 %**	**44**	**65 %**
Dotterbolag				
Sverige	-	0 %	-	0 %
Totalt i dotterbolag	**-**	**0 %**	**-**	**0 %**
Koncernen totalt	**42**	**60 %**	**44**	**65 %**

Könsfördelning i företagsledningen

	2022 Andel kvinnor	2021 Andel kvinnor
Moderbolaget		
Styrelsen	50 %	50 %
Övriga ledande befattningshavare	50 %	67 %
Koncernen		
Styrelsen	50 %	50 %
Övriga ledande befattningshavare	50 %	67 %

Löner och andra ersättningar fördelade mellan ledande befattningshavare och övriga anställda samt sociala kostnader i moderbolaget

	2022		
TSEK	Ledande befattningshavare (13 personer)*	Övriga anställda	Summa
Moderbolaget			
Löner och andra ersättningar	13 563	19 935	33 498
(varav bonus o d)	(962)	(18)	(980)
Moderbolaget totalt	**13 563**	**19 935**	**33 498**
(varav bonus o d)	(962)	(18)	(980)
Sociala kostnader inkl pensionskostnad	6 915	10 333	17 248
(varav pensionskostnad)	(2 654)	(2 541)	(5 195)

	2021		
TSEK	Ledande befattningshavare (16 personer)*	Övriga anställda	Summa
Löner och andra ersättningar	10 138	26 946	37 084
(varav bonus o d)	(1 603)	(4 099)	(5 702)
Moderbolaget totalt	**10 138**	**26 946**	**37 084**
(varav bonus o d)	(1 603)	(4 099)	(5 702)
Sociala kostnader inkl pensionskostnad	5 132	13 534	18 666
(varav pensionskostnad)	(1 947)	(3 184)	(5 131)

*Inkl ledningsgrupp och styrelse

Löner och andra ersättningar, pensionskostnader samt pensionsförpliktelser för ledande befattningshavare i koncernen

	2022	2021
TSEK	Ledande befattnings-havare (13 personer)	Ledande befattnings-havare (16 personer)
Koncernen		
Löner och andra ersättningar	13 563	10 138
(varav bonus o d)	(962)	(1 603)
Pensionskostnader	2 654	1 947
Pensionsförpliktelser	-	-

Kallelse till årsstämma

20230421024174

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

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare
Moderbolaget

TSEK	Utfall arvode/ grundlön	Utfall rörlig ersättning	Pensionskostnad	Summa
2022				
Styrelsens ordförande Dag Klackenberg	345	130		475
Styrelseledamot Ann Grevelius	173	130		303
Styrelseledamot Hans Rydstad	173	130		303
Styrelseledamot Ingalill Berglund	173	120		293
Verkställande direktör Maria Lidström	2 396	446	967	3 809
Andra ledande befattningshavare, åtta personer	8 831	516	1 687	11 034
Summa	**12 601**	**962**	**2 654**	**16 217**
2021				
Styrelsens ordförande Dag Klackenberg	150	90		240
Styrelseledamot Anne Grevelius	75	90		165
Styrelseledamot Hans Rydstad	75	90		165
Styrelseledamot Ingalill Berglund	75	90		165
Styrelseledamot Marie Giertz	75	90		165
Styrelseledamot Thomas Holm	75	90		165
Verkställande direktör Maria Lidström	2 290	480	714	3 484
Andra ledande befattningshavare, nio personer	5 720	583	1 233	7 536
Summa	**8 535**	**1 603**	**1 947**	**12 085**

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 vilket omfattar samtliga anställda och kan ge maximalt två månadslöner i bonus. VD har bonus som uppgår till maximalt sex månadslöner.

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20250421024775

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

MSEK	2022	2021
Koncernen		
KPMG		
Revisionsuppdrag	1	2
Andra uppdrag	1	0
Moderbolaget		
KPMG		
Revisionsuppdrag	1	2
Andra uppdrag	1	0

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt 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

Koncernen

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	2022	2021
Personalkostnader	29	33
Lokal- och kontorskostnader	3	4
Köpta tjänster	16	11
Övriga kostnader	10	8
	58	**55**

Not 7 Finansnetto

MSEK	2022	2021
Koncernen		
Ränteintäkter från finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde	3	-
Finansiella intäkter	**3**	**-**
Räntekostnader från finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-124	-113
Ägarräntor	-209	-256
Finansiella kostnader	**-333**	**-369**
Finansnetto redovisat i resultatet	**-330**	**-369**
Moderbolaget		
Resultat från andelar i koncernföretag		
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	658	-
Resultat handelsbolag/kommanditbolag	13	13
	671	**13**
Moderbolaget		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter på finansiella anläggningstillgångar	247	239
Ränteintäkter på omsättningstillgångar	29	31
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	2	34
Värdeförändring räntederivat	15	-
Summa	**294**	**304**
Varav koncernföretag	276	270
Varav övriga	17	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	-296	-324
Summa	**-296**	**-324**
Varav koncernföretag	-209	-256
Varav övriga	-87	-68

20250421024176

Not 8 Skatter

Redovisat i rapporten över resultat och övrigt totalresultat/rapport över resultat

MSEK	%	2022	%	2021
Koncernen				
Aktuell skattekostnad				
Årets skattekostnad		-42		-26
		-42		**-26**
Uppskjuten skattekostnad				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		-59		-635
Uppskjuten skatteintäkt - sålda fastigheter		164		-
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag		-2		-18
Uppskjuten skattekostnad till följd av temporära skillnader i derivat		-88		-28
Uppskjuten skattekostnad obeskattade reserver		-13		-9
		1		**-690**
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen		**-41**		**-716**
Moderbolaget				
Aktuell skattekostnad				
Årets skattekostnad		-8		-
		-8		**-**
Uppskjuten skattekostnad				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader handels/kommanditbolag		-2		-11
Uppskjuten skattekostnad till följd av temporära skillnader i derivat		-3		-16
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag		-		-15
		-5		**-42**
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget		**-13**		**-42**

MSEK	%	2022	%	2021
Avstämning av effektiv skatt				
Koncernen				
Resultat före skatt		**1 101**		**3 166**
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-227	20,6	-652
Ej avdragsgilla kostnader	3,1	-34	1,6	-50
Ej skattepliktig reavinst inkl uppskjuten skatt sålda fastigheter	-0,9	10	0	-
Återförd uppskjuten skatt avyttrade fastigheter	-14,9	164	0,0	-
Omräkning temporär skillnad fastighet avseende projekt	-5,1	56	-	-
Övrigt	0,9	-9	0,4	-14
Redovisad effektiv skatt	**3,7**	**-41**	**22,6**	**-716**
Moderbolaget				
Resultat före skatt		**713**		**78**
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6	-147	20,6	-16
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	0	16,6	-13
Ej skattepliktigt realisationsresultat	-19,0	136	0,0	-
Övrigt	0,2	-2	16,6	-13
Redovisad effektiv skatt	**1,8**	**-13**	**53,8**	**-42**

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

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

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW
20230421024777

Not 8 Skatter, forts.

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

MSEK	Balans per 1 jan 2022	Redovisat i årets resultat	Balans per 31 dec 2022
Koncernen			
Förvaltningsfastigheter	-1 385	104	-1 282
Derivat	-12	-88	-100
Periodiseringsfonder	-26	-13	-38
Aktivering av underskottsavdrag	3	-2	1
	-1 420	**1**	**-1 419**

MSEK	Balans per 1 jan 2021	Redovisat i årets resultat	Balans per 31 dec 2021
Förvaltningsfastigheter	-750	-635	-1 385
Derivat	16	-28	-12
Periodiseringsfonder	-17	-9	-26
Aktivering av underskottsavdrag	21	-18	3
	-729	**-690**	**-1 420**

MSEK	Balans per 1 jan 2022	Redovisat över resultaträkningen	Balans per 31 dec 2022
Moderbolaget			
Förvaltningsfastigheter	-36	-3	-39
Derivat	3	-3	-
Aktivering av underskottsavdrag	-	-	-
	-33	**-6**	**-39**

MSEK	Balans per 1 jan 2021	Redovisat över resultaträkningen	Balans per 31 dec 2021
Förvaltningsfastigheter	-25	-11	-36
Derivat	18	-15	3
Aktivering av underskottsavdrag	15	-15	0
	8	**-41**	**-33**

20230421024735

Granskad av Ernst & Young AB

Not 9 Materiella anläggningstillgångar

	Inventarier	
MSEK	**2022**	**2021**
Koncernen		
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	7	6
Nyanskaffning	0	1
Utgående balans	**7**	**7**
Avskrivningar		
Ingående balans	-4	-2
Årets avskrivningar	-1	-1
Utgående balans	**-5**	**-4**
Redovisade värden		
Den 1 januari 2022	3	4
Den 31 december 2022	3	3
Moderbolaget		
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	7	6
Nyanskaffning	0	1
Utgående balans	**7**	**7**
Avskrivningar		
Ingående balans	-4	-3
Årets avskrivningar	-1	-1
Utgående balans	**-5**	**-4**
Redovisade värden		
Den 1 januari 2022	3	3
Den 31 december 2022	2	3

Not 10 Förvaltningsfastigheter

MSEK	**2022**	**2021**
Realiserade värdeförändringar	51	-
Orealiserade värdeförändringar	346	2 796
Summa värdeförändring	**397**	**2 796**
Varav yield	-1 005	2 545
Varav driftsnettoförändring	1 351	251

(a) Avstämning av ingående och utgående balans

	2022	**2021**
MSEK	**Fastigheter som ägs av koncernen**	**Fastigheter som ägs av koncernen**
Redovisat värde vid årets början	17 853	13 464
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	128	1 128
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	188	464
Verkligt värde sålda förvaltningsfastigheter	-1 978	-
Värdeförändringar redovisade i resultatet	346	2 796
Redovisat värde vid årets slut	**16 538**	**17 853**

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

MSEK	**2022**	**2021**
Marknadsvärden förvaltningsfastigheter enligt värderingar	16 538	17 853
Verkligt värde förvaltningsfastigheter enligt rapport över finansiell ställning	16 538	17 853

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW
20230421024179

Not 10 Förvaltningsfastigheter, forts.

Annan påverkan på årets resultat än från värdeförändringar

MSEK	2022	2021
Koncernen		
Hyresintäkter	912	898
Serviceintäkter (avser deb. el, värme, kyla, avfall, V/A)	23	22
Övriga intäkter (vidarefakturering)	19	20
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt)	-288	-258

Väsentliga investeringar

Vid årets utgång pågick följande väsentliga investeringar:

	2022		
MSEK	**Tidpunkt för färdigställande**	**Total investering**	**Återstår**
Forskaren 2, Eskilstuna	dec-23	72	64

	2021		
MSEK	**Tidpunkt för färdigställande**	**Total investering**	**Återstår**
Vägbrytaren 1, Eskilstuna	jun-22	351	57
Valören 1, Eskilstuna	sept-22	136	16
Sicklaön, Nacka*	jun-22	365	4
Summa		**852**	**77**

* Investering inkluderar fastighetens anskaffningsvärde

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

(b) 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 halvårs- och årsskifte.

Per 2022-12-31 har värderingar utförts av värderingsföretaget Novier. Samtliga fastigheter har inför värderingen besiktigats av värderare enligt auktoriserad värderares gängse rutiner för besiktningsintervall. Fastigheterna värderas enligt principer i MSCI:s (fd. IPD.s) värderingshandledning.

Med biträde från externa värderare och deras utlåtanden fastställer styrelse och VD marknadsvärdet 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 5–25 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 restvärdebedömning har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. Diskonteringsräntan som använts för nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden.

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter om 16 538 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: Hyresinbetalningarna 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 korrektion sker för avvikelser.

Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter ingår byggrätter. Dessa värderas främst genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Finansiella rapporter – Noter

20230421102480

Not 10 Förvaltningsfastigheter, forts.

Typ av fastighet	Kontor (vägt snitt)	Vård- och omsorgs-boende (vägt snitt)	Övrigt (vägt snitt)
Koncernen			
2022-12-31			
Förväntad hyra (kr per kvm)	1 587	2 254	1 715
Aktuell hyra (kr per kvm)	1 450	2 201	1 670
Återstående längd på hyreskontrakt (år)	3,3	9,2	5,9
Förväntad långsiktig vakans (%)	6,0	3,2	4,9
Aktuell vakans (%)	10	0,0	3,5
Förväntat driftnetto (kr per kvm)	1 089	1 843	1 279
Diskonteringsränta, avkastningskrav (%)	7,0–9,8	5,7–10,9	5,7–10,7
Direktavkastningskrav för skattning av restvärde (%)	4,6–7,1	3,4–8,1	0,0–8,0
Koncernen			
2021-12-31			
Förväntad hyra (kr per kvm)	1 462	2 038	1 558
Aktuell hyra (kr per kvm)	1 331	2 002	1 543
Återstående längd på hyreskontrakt (år)	3,6	9,9	6,0
Förväntad långsiktig vakans (%)	5,0	3,4	4,9
Aktuell vakans (%)	8,2	0,0	2,4
Förväntat driftnetto (kr per kvm)	1 029	1 661	1 155
Diskonteringsränta, avkastningskrav (%)	6,4–8,6	5,4–9,7	5,4–9,4
Direktavkastningskrav för skattning av restvärde (%)	4,4–6,5	3,3–7,5	0,0–7,3

Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde

Typ av fastighet	Förändring	Kontor	Vård- och omsorgs-boende	Övrigt
2022-12-31				
Förväntad hyra (kr per kvm)	+100 kr/kvm	396	221	629
Förväntad långsiktig vakans	+5 %-enheter	-315	-249	-539
Diskonteringsränta, avkastningskrav	+0,5 %-enheter	-395	-463	-740
2021-12-31				
Förväntad hyra (kr per kvm)	+100 kr/kvm	420	337	663
Förväntad långsiktig vakans	+5 %-enheter	-307	-243	-517
Diskonteringsränta, avkastningskrav	+0,5 %-enheter	-420	-653	-727

Not 11 Fordringar på koncernföretag

Fordringar hos koncernföretag

MSEK	2022	2021
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6 416	4 932
Tillkommande fordringar	71	1 484
Reglerade fordringar	-568	-
Utgående balans 31 december	**5 919**	**6 416**

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20230421102481

Not 12 Långfristiga fordringar och övriga fordringar

MSEK	2022	2021
Koncernen		
Långfristiga fordringar		
Periodiserade hyresrabatter	17	17
	17	**17**
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Pågående jämkningsmoms	0	1
Pågående förvärvskostnader	1	2
Skattefordringar	13	5
Övriga fordringar	20	21
	34	**29**
Moderbolaget		
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Pågående projekt	1	3
Övrigt	5	5
	6	**8**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

MSEK	2022	2021
Koncernen		
Förutbetalda hyresutgifter	0	0
Förutbetalda försäkringspremier	2	2
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	5	3
Förutbetalda bankavgifter	9	4
Upplupna hyror och avgifter	0	0
Upplupna ränteintäkter	0	0
Övrigt	0	-
	17	**9**
Moderbolaget		
Förutbetalda hyresutgifter	2	1
Förutbetalda försäkringspremier	0	-
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	2	2
Förutbetalda bankavgifter	9	4
Upplupna ränteintäkter	1	-
	14	**7**

Not 14 Likvida medel

MSEK	2022	2021
Koncernen		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	4	9
Tillgodohavande på koncernkonto hos moderbolaget	440	740
Summa enligt balansräkningen	**444**	**749**

Koncernen har inga kortfristiga placeringar

20230421024S2

Not 15 Eget kapital

Typer av aktier

Tusentals aktier	2022	2021
Stamaktier		
Emitterade per 1 januari	8 071	8 071
Emitterade per 31 december – betalda	**8 071**	**8 071**

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

Fritt eget kapital

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

Överkursfond

När aktier emitteras till överkurs, det vill säga när det för aktierna ska betalas mer än aktiernas kvotvärde, ska ett belopp motsvarande det erhållna beloppet utöver aktiernas kvotvärde, föras till överkursfonden. Belopp som tillförts överkursfonden fr.o.m. 1 januari 2006 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 och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 21.

MSEK	Aktuell ränta %	2022	2021
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3,66	2 555	1 770
Obligationslån	2,87	2 288	4 450
Leasingskulder		93	96
Skulder till aktieägare	9,00	1 845	2 845
		6 781	**9 161**

MSEK	Aktuell ränta	2022	2021
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3,93 %	13	605
Obligationslån	3,27 %	1 400	-
Leasingskulder		5	5
Företagscertifikat	2,58 %	680	1 300
		2 098	**1 910**

Villkor och återbetalningstider

För villkor och återbetalningstider se tabell nedan. Säkerhet för banklånen är utställda med ett varierande belopp i respektive fastighetsägande dotterbolag.

			2022	
MSEK	Valuta	Förfall	Nominellt värde	Redovisat värde
Banklån	SEK	2024	481	481
Banklån	SEK	2026	398	398
Banklån	SEK	2027	400	400
Banklån	SEK	2028	1 289	1 289
Obligationer	SEK	2023	1 400	1 400
Obligationer	SEK	2024	1 390	1 390
Obligationer	SEK	2025	120	120
Obligationer	SEK	2026	558	558
Obligationer	SEK	2027	220	220
Skulder till aktieägare	SEK	2030	1 845	1 845
Företagscertifikat	SEK	2023	680	680
Leasingskulder	SEK		99	99
Totala räntebärande skulder			**8 880**	**8 880**

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

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Finansiella rapporter – Noter

20230421024S3

Not 16 Räntebärande skulder, forts.

			2021	
MSEK	**Valuta**	**Förfall**	**Nominellt värde**	**Redovisat värde**
Banklån	SEK	2022	600	600
Banklån	SEK	2024	486	486
Banklån	SEK	2028	1 289	1 289
Obligationer	SEK	2023	1 400	1 400
Obligationer	SEK	2024	1 450	1 450
Obligationer	SEK	2025	200	200
Obligationer	SEK	2026	1 000	1 000
Obligationer	SEK	2027	400	400
Skulder till aktieägare	SEK	2030	2 845	2 845
Företagscertifikat	SEK	2022	1 300	1 300
Leasingskulder	SEK		101	101
Totala räntebärande skulder			**11 071**	**11 071**

Bolagets alla 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**	**2022**	**2021**	**2020**
Räntetäckningsgrad	1,4–1,5	ggr	5,0	5,8	5,9
Belåningsgrad	72,5–75 %	%	41,9	45,5	47,1

Räntetäckningsgrad: Resultat efter finansiella intäkter/räntekostnader exkl räntekostnader på ägarlån. Definieras i enlighet med bolagets finansiella åtaganden mot kreditinstitut. I beräkningen återläggs avskrivningar.

Belåningsgrad: Räntebärande skulder hos kreditinstitut/fastigheternas verkliga värde. Notera att likvida medel inte återläggs i denna beräkning.

Utöver ovanstående åtaganden på koncernnivå finns åtaganden för respektive underliggande låneportfölj. Avtalade kovenantkrav för dessa uppgår i samtliga fall till samma värden som koncernens motsvarande krav. De avtalade värdena för kovenantkraven i tabellen ovan visar gränsen för när långivarna har rätt att säga upp krediten. Gränsen för låntagarnas amorteringsskyldighet inträffar dock i vissa fall vid ett avtalat kovenantkrav om 1,8 ggr vad gäller räntetäckningsgrad och 65 % vad gäller belåningsgrad.

Not 17 Räntebärande skulder

MSEK	**2022**	**2021**
Moderbolaget		
Långfristiga skulder		
Obligationer	2 288	4 450
Skulder till aktieägare	1 845	2 845
Skulder till kreditinstitut	790	-
Räntederivat	-	15
	4 923	**7 310**
Kortfristiga skulder		
Obligationer	1 400	-
Skulder till kreditinstitut	8	600
Företagscertifikat	680	1 300
	2 088	**1 900**
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till aktieägare	1 845	2 845

Not 18 Pensioner

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

MSEK	**2022**	**2021**
Koncernen		
Kostnader för avgiftsbestämda planer	5	5
Moderbolaget		
Kostnader för avgiftsbestämda planer	5	5

20250421024824

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

MSEK	2022	2021
Koncernen		
Förutbetalda hyresintäkter	259	232
Upplupna driftkostnader	21	23
Upplupna personalkostnader	7	10
Upplupna räntekostnader	53	77
Förutbetalda ränteintäkter	13	20
Övriga poster	3	6
	356	**368**
Moderbolaget		
Upplupna personalkostnader	7	10
Upplupna räntekostnader	53	77
Övriga poster	4	3
	64	**90**

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

Verkligt värde

Tabellen nedan visar de redovisade värdena och de verkliga värdena på koncernens finansiella tillgångar och finansiella skulder, inkl deras nivå i värderingshierarkin.

Koncernen 2022	Redovisat värde		
MSEK	Värderade till verkligt värde via resultatet	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Total
Finansiella tillgångar			
Ränteswappar (nivå 2)	486		486
Kundfordringar		48	48
Övriga fordringar		34	34
Likvida medel	-	444	444
	486	**526**	**1 012**
Finansiella skulder			
Obligationslån		3 688	3 688
Skulder till kreditinstitut		2 568	2 568
Skulder till aktieägare		1 845	1 845
Företagscertifikat		680	680
Leverantörsskulder		77	77
Upplupna kostnader		98	98
Övriga skulder		37	37
		8 993	**8 993**

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20250421024852

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

Koncernen 2021	Redovisat värde		
MSEK	Värderade till verkligt värde via resultatet	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Total
Finansiella tillgångar			
Ränteswappar (nivå 2)	74		74
Kundfordringar		13	13
Övriga fordringar		29	29
Likvida medel		749	749
	74	**791**	**791**
Finansiella skulder			
Obligationer		4 450	4 450
Ränteswappar (nivå 2)	15	-	15
Skulder till kreditinstitut		2 375	2 375
Skulder till aktieägare		2 845	2 845
Företagscertifikat		1 300	1 300
Leverantörsskulder		91	91
Upplupna kostnader		138	138
Övriga skulder		19	19
	15	**11 218**	**11 233**

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 per 31 december 2022 till 427 mkr (112). Verkligt värde på externa skulder till kreditinstitut uppgick per den 31 december 2022 till 6 936 mkr (8 125). 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.

På motsvarande sätt har verkligt värde för lån från aktieägare beräknats till 1 845 mkr (2 845). För övriga finansiella tillgångar och skulder föreligger ingen väsentlig skillnad mellan redovisat och verkligt värde.

Not 21 Finansiella risker och riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker.

- Kreditrisk
- Likviditetsrisk och refinansieringsrisk
- Marknadsrisk

Ramverk för finansiell riskhantering

Hanteringen av finansiella risker inom koncernen är reglerad i den av styrelsen antagna finanspolicyn som utvärderas och uppdateras årligen. Finanspolicyn är koncernövergripande och ska följas av samtliga enheter inom koncernen. Den övergripande målsättningen för finansverksamheten är att koncernens finansieringskostnad ska minimeras samtidigt som en kontrollerad risknivå ska uppnås.

Syftet med den finansiella riskhanteringen är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår till följd av koncernens verksamhet. Enligt finanspolicyn är det inte tillåtet att överskrida en belåningsgrad om 55 % samt att all finansiering av fastighetsbeståndet ska ske på dotterbolagsnivå med undantag av finansiering genom utgivande av företagscertifikat och obligationer, som även får ske i moderbolaget. De primära riskerna koncernen är exponerad för är finansieringsrisk, ränterisk samt risk i prissättning på taxebundna kostnader. Då ca 64 % av hyresintäkterna härrör från stat, kommun och region är motpartsrisken starkt begränsad.

Likviditetsrisk och refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. Med likviditetsrisk avses risken att få svårigheter att fullgöra förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder som regleras med kontanter eller annan finansiell tillgång.

För att säkerställa att koncernen alltid kan upprätthålla sin kortsiktiga betalningsförmåga ska en likviditetsberedskap alltid finnas tillgänglig. Hur stor likviditetsreserven minst ska vara finns reglerat i finanspolicyn och delas in i beredskap på kort sikt och på ett års sikt. Koncernens kortfristiga likviditetsberedskap ska täcka hela det belopp som är utestående under certifikatprogrammet samt den närmaste månadens övriga utbetalningar.

På ett års sikt får kvoten mellan tillgänglig likviditet under kommande tolv månader och summan av alla kontrakterade utbetalningar under samma period inte understiga 60 %.

Den del av likviditeten som inte är kortfristig är att betrakta som överskottslikviditet som får placeras i räntebärande instrument hos svenska staten, svenska kommuner och regioner, svenska banker samt hypoteks- och bostadsfinansieringsinstitut. Målsättningen är att den överskottslikviditet som uppkommer främst ska användas för amortering av lån.

20230421024B6

Not 21 Finansiella risker och riskhantering, forts.

Kreditfaciliteter	Nominellt, mkr	Tillgängligt
Checkkredit, förfall 2023	250	250
Kreditlöfte, förfall 2024	528	528
Kreditlöfte, förfall 2025	950	950
Summa	**1 728**	**1 728**

Inom ramen för koncernens likviditets- och kapitalförsörjningsplanering upprättas löpande prognoser för kapitalbehov inför kommande förvärv och större projekt och likviditetsbehov för kommande sex månader. Prognosen inkluderar samtliga in- och utflöden samt väsentliga investeringsbehov.

Förfallostruktur finansiella skulder – odiskonterade kassaflöden

Förfallostrukturen för koncernens finansiella skulder, utan hänsyn till löpande amortering, framgår av tabellen nedan. I tabellen anges även en uppskattning av kommande räntebetalningar. För derivat anges de odiskonterade framtida kassaflödena.

2022

MSEK	Totalt	2023	2024	2025	2026	2027	> 2027
Koncernen							
Skulder till kreditinstitut	2 568	13	484	8	390	384	1 289
Företagscertifikat	680	680	-	-	-	-	-
Skulder till aktieägare	1 845	-	-	-	-	-	1 845
Obligationslån	3 688	1 400	1 390	120	558	220	-
Delsumma	**8 781**	**2 093**	**1 874**	**128**	**948**	**604**	**3 134**
Räntebetalningar avseende ovan som inte ingår i summan		414	324	288	263	237	1 713
Ränteswappar med positivt värde		-125	-92	-75	-66	-44	-84
Delsumma	**-**	**289**	**232**	**213**	**197**	**193**	**1 629**
Summa	**8 781**	**2 382**	**2 106**	**341**	**1 145**	**797**	**4 763**

Räntenivåer specificeras i not 16. För räntebindning se finansavsnitt sid 39.

Utöver de finansiella skulder vars odiskonterade kassaflöden presenteras i ovanstående tabell innehar koncernen fem stycken tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder som summerar till 2,8 mkr (2,6) odiskonterat. Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Samtliga tomträttsavtal kommer att omförhandlas inom tidsperioden 1–10 år vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

2021

MSEK	Totalt	2022	2023	2024	2025	2026	>2026
Koncernen							
Skulder till kreditinstitut	2 375	605	5	476	-	-	1 289
Företagscertifikat	1 300	1 300	-	-	-	-	-
Skulder till aktieägare	2 845	-	-	-	-	-	2 845
Obligationslån	4 450	-	1 400	1 450	200	1 000	400
Delsumma	**10 970**	**1 905**	**1 405**	**1 926**	**200**	**1 000**	**4 534**
Räntebetalningar avseende ovan som inte ingår i summan		344	352	330	320	312	1 099
Ränteswappar med positivt värde		1	-10	-16	-17	-18	-14
Ränteswappar med negativt värde		23	10	2	-	-2	-16
Delsumma	**-**	**368**	**352**	**316**	**303**	**292**	**1 069**
Summa amortering och räntebetalning	**10 970**	**2 273**	**1 757**	**2 242**	**503**	**1 292**	**5 603**

* Flödena för derivat bygger på bolagets ränteprognos.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer; valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. Den marknadsrisk som främst påverkar koncernen utgörs av ränterisk.

Koncernens målsättning är att hantera och kontrollera marknadsriskerna inom fastställda parametrar och samtidigt optimera resultatet av risktagandet inom givna ramar. Parametrarna är fastställda med syfte att marknadsriskerna på kort sikt (6–12 månader) endast ska påverka koncernens resultat och ställning marginellt. På längre sikt, kommer emellertid varaktiga förändringar i valutakurser, räntor och elpris få en påverkan på det konsoliderade resultatet.

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.

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW
20230421102457

Not 21 Finansiella risker och riskhantering, forts.

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 räntebärande skulder exkl effekterna av derivat.

2022	2023	2024	2025	2026–2027	2028-
Skulder till kreditinstitut	13	484	8	774	1 289
Företagscertifikat	680				
Obligationslån	1 400	1 390	120	778	-
Ägarlån					1 845

2021	2022	2023	2024	2025–2026	2027-
Skulder till kreditinstitut	605	5	476	-	1 289
Företagscertifikat	1 300	-	-	-	-
Obligationslån	-	1 400	1 450	1 200	400
Ägarlån	-	-	-	-	2 845

Villkoren för koncernens upplåning stämmer inte alltid överens med den riskpolicy som styrelsen fastlagt i finanspolicyn. När låneportföljen inte motsvarar vad som erfordras för efterlevnad av reglerna i riskpolicyn används derivat för att justera riskpositionen. Olika typer av derivat används för att anpassa ränta, räntebindningstid och valuta. Nedan redovisas räntebindning på koncernens finansiella instrument inkl effekterna av derivat.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 3,33 år (3,23) med hänsyn taget till effekt av räntederivat på skulder till kreditinstitut. Per den 31 december 2022 hade företaget ränteswappar med ett nominellt värde på 4 616 mkr (4 616). Swapparnas verkliga värde uppgick netto per den 31 december 2022 till 486 mkr (59) bestående av tillgångar om 486 mkr (74) och skulder om 0 mkr (-15). Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Swapparnas verkliga värde förväntas redovisas i årets resultat enligt nedan tabell.

MSEK	Inom 1 år	1 år–3 år	3 år–8 år	> 8 år	Summa
Resultateffekt	134	228	107	17	486

Känslighetsanalys – ränterisk

En momentan ökning med en procentenhet av den rörliga räntan Stibor 3 mån, beräknas på balansdagen medföra en ökning av bolagets räntekostnad om ca 4 mkr. Motsvarande sänkning av Stibor 3 mån beräknas medföra en minskning av bolagets räntekostnad om ca 4 mkr.

En ränteförändring på 100 räntepunkter skulle per balansdagen innebära en förändring i redovisat värde på finansiella tillgångar och skulder med 219 mkr (248) där effekten i årets resultat skulle uppgå till 174 mkr (197).

Känslighetsanalysen grundar sig på ett räntescenario som företagsledningen anser rimligt möjligt under de kommande 12 månaderna samt att alla andra faktorer förblir oförändrade. Samma förutsättningar tillämpades för 2021.

Kreditrisk

Kreditrisken är risken för att en kund eller motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom förorsakar koncernen en finansiell förlust och uppstår huvudsakligen från koncernens kundfordringar och investeringar i skuldinstrument. Koncernens maximala exponering för kreditrisk uppgår till det redovisade värdet av fordringar och tillgångar upptagna i balansräkningen till bokfört värde. Den finansiella motpartsrisken finns reglerad i bolagets finanspolicy och begränsas av ratingkrav på tillåtna motparter samt limiter för kreditexponering per motpart.

Nedskrivningar av finansiella tillgångar redovisas i resultatet med 0 mkr (0).

Kommersiell kreditrisk

Befintliga hyresgäster utgörs till ca 64 % av stat, kommun och region varför motpartsrisken i det befintliga beståndet är begränsat. Vid nyuthyrning till privata hyresgäster görs alltid en kontroll av den potentiella hyresgästens kreditvärdighet innan slutligt hyresavtal tecknas.

Koncentration av kreditrisk, hyresfordringar

Riskkoncentrationen är begränsad givet hyresgästernas betalningsförmåga då dessa utgörs främst av stat, kommun och region. Inga avsättningar har gjorts under året för befarade hyresförluster.

Kreditrisk i likvida medel

Koncernen har likvida medel om 444 mkr den 31 december 2022 (749). 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.

Kreditrisk i derivat

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. Bolaget varken ställer eller tar emot säkerheter för motpartsrisker i derivatavtal.

Jenoptik – Tenth Floor Limited – Nordea

20230421102455

Not 21 Finansiella risker och riskhantering, forts.

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. Baserat på en avvägning mellan hög aktieavkastning, som gynnas av liten eget kapitalandel, och behovet av finansiell stabilitet, som erhålls genom en stor eget kapitalandel, har målet för nettobelåningsgraden satts till <55 %. Detta bedöms vara en optimal nivå, med hänsyn till de risker som finns i koncernens affärsverksamhet. Anpassningen till detta mål 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	2022	2021
Koncernen		
Summa fastighetsvärde	**16 538**	**17 853**

Nettobelåningsgrad

MSEK	2022	2021
Finansiella skulder, exkl derivat, leasingskulder och skulder till aktieägare	6 936	8 125
Minus likvida medel och kortfristiga placeringar	-444	-749
Nettoskuld	**6 492**	**7 376**
Nettobelåningsgrad (nettoskuld/fastighetsvärde)	**39 %**	**41 %**

Under året har ingen förändring skett i koncernens kapitalhantering. Varken moderbolaget eller något av dotterbolagen står under externa kapitalkrav.

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	Tomrätts-avtal	Fordon	Hyres-lokaler	Totalt
Koncernen				
Avskrivningar under året	-	1	4	5
Utgående balans 31 december 2022	91	1	7	100
Avskrivningar under året	-	1	4	5
Utgående balans 31 december 2021	90	2	10	102

Tillkommande nyttjanderättstillgångar ("Additions to right-of-use assets") under 2022 uppgick till 3,0 mkr (1,5). 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	2022	2021
Koncernen		
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	5	5
Ränta på leasingskulder	2	2
Variabla leasingavgifter som inte ingår i värderingen av leasingskulden	0	0

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW
20230421024489

Not 22 Leasingavtal, forts.

Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

MSEK	2022	2021
Moderbolaget		
Inom ett år	5	5
Mellan ett och fem år	4	7
Längre än fem år	-	-
	9	**12**

Belopp redovisade i rapporten över kassaflöden

MSEK	2022	2021
Koncernen		
Summa kassautflöden hänförliga till leasingavtal	**8**	**8**

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 rimligt säkert att en förlängningsoption kommer att utnyttjas eller ej fastställs på leasingavtalets inledningsdatum. Koncernen omprövar huruvida det är rimligt säkert att en förlängningsoption kommer att utnyttjas eller ej om det sker en viktig händelse eller betydande förändringar 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 rimligt säkert att avtalen kommer att förlängas bortom den första perioden – dvs leasingperioden bedöms vanligen till en period. Redovisad leasingskuld för dessa avtal uppgår till 6,6 mkr.

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	2022	2021
Koncernen		
Operationella leasingavtal		
Leasingintäkt	912	898

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	2022	2021
Koncernen		
Inom ett år	992	1 003
Mellan ett och två år	896	902
Mellan två och tre år	749	753
Mellan tre och fyra år	650	614
Mellan fyra och fem år	449	543
Senare än fem år	2 370	2 819
Summa odiskonterade leasingavgifter	**6 107**	**6 635**

Finansiella rapporter – Noter

20230421102490

Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

MSEK	2022	2021
Koncernen		
Ställda säkerheter		
I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	4 567	3 875
Andelar i koncernföretag	2 269	1 361
Summa ställda säkerheter	**6 836**	**5 238**
Eventualförpliktelser	**Inga**	**Inga**

Säkerheterna är i huvudsak ställda för banklån. I låneavtal finns åtaganden avseende räntetäckningsgrad och lånevolym i förhållande till verkligt värde på fastigheterna.

MSEK	2022	2021
Moderbolaget		
Ställda säkerheter		
I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Andelar i koncernföretag	1 087	818
Pantsatta reversfordringar	2 621	1 579
Summa ställda säkerheter	**3 708**	**2 397**
Eventualförpliktelser/ansvarsförbindelser	**1 778**	**1 779**

Säkerheterna är i huvudsak ställda för banklån i dotterbolag. Säkerheterna består av pantsatta andelar i dotterbolag samt pantsatta fordringar i form av internreverser på dotterbolag. Eventualförpliktelserna avser främst borgen för banklån i dotterbolag. I låneavtal finns åtaganden avseende räntetäckningsgrad och lånevolym i förhållande till verkligt värde på fastigheterna.

Not 24 Disposition av företagets vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande belopp (kr):

Överkursfond	174 938 105
Balanserat resultat	96 928 234
Årets resultat	699 798 611
	971 664 950
Balanseras i ny räkning	**971 664 950**

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20230421024911

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	2022	-	209	-	1 845
Ägare	2021	-	256	-	2 845
Andra närstående	2022	-	-	-	-
Andra närstående	2021	-	-	-	-

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	2022	43	407	7 262	2 259
Dotterbolag	2021	45	421	8 049	1 835
Ägare	2022		209		1 845
Ägare	2021		256		2 845

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. Moderbolaget hyr kontor till marknadsmässiga villkor av dotterbolag. Av bolagets 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 276 mkr.

Moderbolagets ägare

Ett aktieägarlån finns på 1 845 mkr för vilket ränta har erlagts till moderbolagets ägare per 31 december 2022; Kyrkans pension och Stiftelsen för Strategisk Forskning på ett belopp om 209 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.

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20250421024492

Not 26 Koncernbolag

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i koncernföretag

TKR				Redovisat värde	
Dotterbolag / Organisationsnummer	**Säte**	**Antal andelar**	**Andel i %**	**2022**	**2021**
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	9 313	9 313
Stenvalvet 208 Åkersberga Smedby KB 969697-6233	Stockholm	10	1,0	123 601	123 601
Stenvalvet 209 Åkersberga AB / 556819-6900	Stockholm	500	100	50	50
Stenvalvet 211 Västerås AB / 556851-6313	Stockholm	500	100	58 178	58 178
Stenvalvet 214 Trelleborg Högalid AB / 556764-1310	Stockholm	1 000	100	9 188	9 188
Stenvalvet 215 Umeå AB / 556709-6630	Stockholm	1 000	100	1 824	1 824
Stenvalvet 216 Bridal AB / 556865-6010	Stockholm	50 000	100	42 050	27 050
Stenvalvet 235 Bjuv Bjuv AB / 556536-0962	Stockholm	1 000	100	33 084	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	1 650	1 650
Stenvalvet 254 Eskilstuna Forskaren AB / 556709-6820	Stockholm	1 000	100	176	176
Stenvalvet 255 Jönköping Vingen AB / 556723-2342	Stockholm	1 000	100	150	150
Stenvalvet 256 Jönköping Omsorgen AB / 556931-8644	Stockholm	500	100	29 739	29 739
Stenvalvet 259 Växjö Dörren AB / 556906-7431	Stockholm	1 000	100	293	293
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	48 550	22 550
Stenvalvet 267 Umeå Aspgärdan AB / 559079-0035	Stockholm	500	100	97 133	97 089
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	109 420	109 419
Stenvalvet 274 Kvarngärdet AB / 559240-6432	Stockholm	500	100	250	250
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	68 804	68 804

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20250421024 95

Finansiella rapporter – Noter

Not 26 Koncernbolag, forts.

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

TKR				Redovisat värde	
Dotterbolag / Organisationsnummer	**Säte**	**Antal andelar**	**Andel i %**	**2022**	**2021**
Stenvalvet 283 Lerum Aspenäs AB / 559127-0516	Stockholm	500	100	13 272	13 272
Stenvalvet 284 Solar AB / 559063-5867	Stockholm	500	100	28 587	28 587
Stenvalvet 285 Örebro Inweilern AB / 556941-0094	Stockholm	50 000	100	44 559	44 559
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	148 584
Stenvalvet 288 Trollhättan Hägern AB / 5592131-2778	Stockholm	50 000	100	94 690	94 629
Stenvalvet 290 Götene Leoparden AB/ 559320-8837	Stockholm	250	100	35 208	0
Stenvalvet 291 Växjö Laxen AB/ 559221-3127	Stockholm	500	100	21 269	0
Stenvalvet 760 Stora Blå AB / 556771-7102	Stockholm	134 592	100	686 405	600 405

Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i koncernföretag

			Andel i %	
Dotterbolag/ Organisationsnummer	**Säte**	**Antal andelar**	**2022**	**2021**
Stenvalvet 208 Åkersberga Smedby KB / 969697-6233	Stockholm	990	99	0,1
Stenvalvet 217 Bridal Komplementär 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 Livian 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

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20230421024194

Finansiella rapporter - Noter

Not 26 Koncernbolag, forts.

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

Dotterbolag/ Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel i %	
			2022	2021
Stenvalvet 265 Jönköping Nenortkele AB / 556757-6565	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 271 Jönköping Hägern KB / 916560-8093	Stockholm	10	1	99
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 G:a Rådstugan AB / 556761-4770	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 724 Ystad Ystad AB / 556735-0003	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 725 Ystad Tidlösan AB / 556734-9294	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 726 Eskilstuna Vörten AB / 556760-2635	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 728 Falun Kardmakaren AB / 556760-2536	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 730 Eskilstuna Vapnet 2 AB / 556760-2643	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 732 Visby Tjädern AB / 556878-4101	Stockholm	50 000	100	100
Stenvalvet 733 Visby Visborg 1:16 AB / 556900-2511	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 736 Lotskranen AB / 559135-1787	Stockholm	500	100	100
Stenvalvet 737 Falun Främby AB / 556717-4032	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 740 Lilla Blå AB / 556908-4550	Stockholm	50 000	100	100
Stenvalvet 752 Lund Spettet AB / 556761-9027	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 770 Blåljus AB / 556758-3678	Stockholm	100 000	100	100

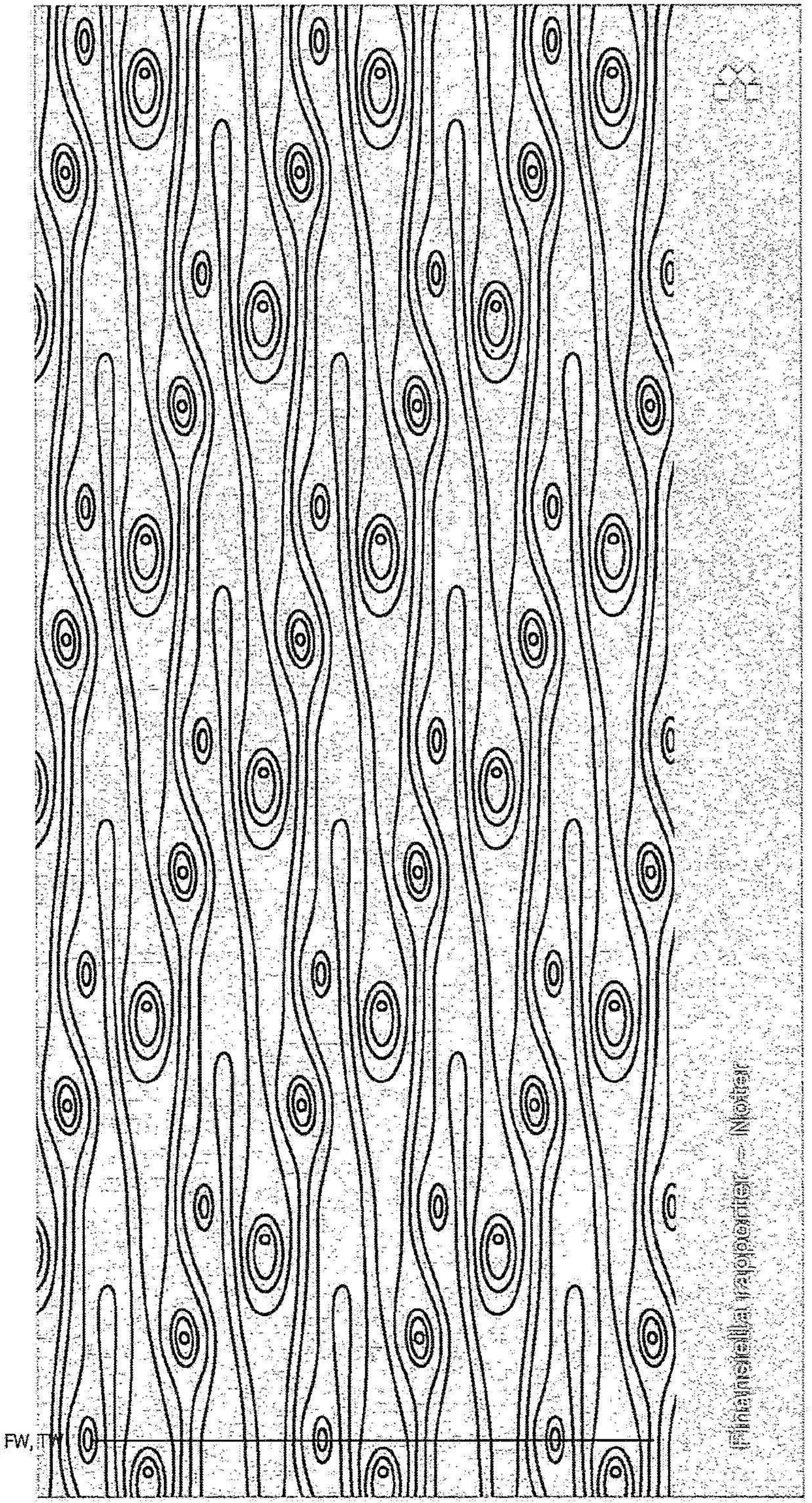
Finansiella rapporter – Moder

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20250421024955

Not 26 Koncernbolag, forts.

MSEK	2022	2021
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 687	2 028
Aktieägartillskott	100	116
Inköp	58	543
Försäljningar	-151	-
Utgående balans 31 december	**2 694**	**2 687**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-8	-8
Utgående balans 31 december	**-8**	**-8**
Redovisat värde den 31 december	**2 686**	**2 679**



Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20230421024 96

Not 27 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar, samt tillämpningen av dessa principer och uppskattningar.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

Vissa viktiga redovisningsmässiga bedömningar som gjorts vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv och uppskjuten skatt

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. I de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet/-er och förvärvet inte medför att väsentliga resurser som kan förknippas med rörelseförvärv övertas i samband med transaktionen, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv.

Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv och innehåller således normalt sådana strategiska processer som förknippas med rörelse. 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. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

Förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5–10 %. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 10.

Koncernen har fastställt ett ramverk för intern kontroll med hänsyn till värdering till verkligt värde. Det inkluderar ett värderingsteam som har övergripande ansvar för att övervaka alla väsentliga värderingar till verkligt värde, inkl värderingar i Nivå 3, och gruppen rapporterar direkt till CFO.

Värderingsteamet träffas regelbundet för att analysera väsentliga ej observerbara indata och justeringar i värderingar. Om tredjepartsinformation används vid värdering utvärderar värderingsteamet om informationen uppfyller kraven enligt IFRS, inkl i vilken nivå i verkligt värdehierarkin som värdet ska kategoriseras.

Väsentliga värderingsfrågor rapporteras till styrelsen.

När verkligt värde för en tillgång eller skuld ska fastställas, använder koncernen observerbara data i så stor utsträckning som möjligt. Verkliga värden kategoriseras i olika nivåer i en verkligt värdehierarki baserat på indata som används i värderingstekniken enligt följande:

Nivå 1: enligt priser noterade på en aktiv marknad för identiska instrument

Nivå 2: utifrån direkt eller indirekt observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1

Nivå 3: utifrån indata som inte är observerbara på marknaden

Ytterligare information om antaganden som gjorts vid värdering till verkligt värde framgår av följande noter:

Not 10 Förvaltningsfastigheter
Not 21 Finansiella risker och riskhantering

Värdering till verkligt värde

Ett antal av koncernens redovisningsprinciper och tilläggsupplysningar kräver värdering till verkligt värde, för såväl finansiella som icke-finansiella tillgångar och skulder.

Skatter, viktiga källor till osäkerheter i uppskattningar, förvaltningsfastigheter, värdering till verkligt värde saknas

Regelverken för beskattningen av den typ av verksamhet som Stenvalvet bedriver är komplicerade och omfattande såväl vad avser inkomstbeskattningen som vid mervärdes- eller fastighetsbeskattning. Domstolars tolkning och tillämpning av dessa regelverk förändras också över tid. Förändringar i dessa regler, eller i rättsinstansernas tolkning av reglerna, kan påverka Stenvalvets resultat och ställning såväl positivt som negativt. Även reglerna för redovisning av skatter samt fastighetsbranschens tillämpning av dessa redovisningsregler är komplex. Exempel på förändringar av regler som skulle kunna vara negativa för Stenvalvet är höjda skattesatser, försämrade möjligheter till skattemässiga avdrag för utgiftsräntor, försämrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller inskränkningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdrag.

Skatteverket i Sverige har normalt möjlighet att ompröva ett bolags taxering inom två år efter räkenskapsåret men i vissa fall kan taxeringar omprövas upp till fem år tillbaka i tiden. Från tid till annan har Stenvalvet pågående ärenden och dialoger med Skatteverket i enskilda beskattningsärenden. Skatteverket fattar taxeringsbeslut som kan överklagas och omprövas i förvaltningsdomstolarna (Förvaltningsrätt, Kammarrätt och Högsta Förvaltningsrätten). Då regelverken är komplexa, Skatteverkets omprövningsmöjligheter omfattande och rättsinstansernas tolkning och prövning sker i flera steg kan det ta längre tid att få klarlagt den rätta tillämpningen av lagstiftningen. Det kan innebära att vidtagna åtgärder eller genomförda transaktioner som tidigare beaktats som tillåtna enligt regelverken senare kan komma att behöva omvärderas. Stenvalvet följer de lagar och den praxis för beskattning som finns vid varje deklarationstillfälle. Stenvalvets bedömningar och beräkningar inom skatteområdet, och redovisningen av dessa, omprövas vid varje rapporttillfälle.

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20250421024997

Viktiga källor till osäkerheter i uppskattningar

De källor till osäkerheter i uppskattningar som avser sådana som innebär en signifikant risk för att tillgångars eller skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret.

Not 28 Uppgifter om moderbolaget

Fastighets AB Stenvalvet (publ) är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Adolf Fredriks Kyrkogata 2 i Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2022 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

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 23 mars 2023. Koncernen och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 19 april 2023.

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

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 mars 2023
KPMG AB
Fredrik Westin
Auktoriserad revisor

Jämför med originalhandling i Notarius

20250421024 98

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 på nyckeltal återfinns på sidan 101.

Finansiella nyckeltal	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Avkastning på eget kapital, %	16,7	53,2	7,8	10,9	13,3
Tillväxt i eget kapital och ägarlån, % *	12,2	39,3	-	-	-
Belåningsgrad, %	39,3	41,3	45,0	42,2	46,1
Genomsnittlig ränta, %	2,15	1,34	1,58	1,72	1,68
Genomsnittlig räntebindning, år	3,3	3,2	4,6	5,3	3,2
Justerad soliditet, %	49,4	51,2	44,4	47,3	44,5
Kapitalbindning, år	2,8	3,1	3,7	3,6	3,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	5,6	5,7	5,7	5,8
Tillväxt i förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån, % *	-5,5	6,0	-	-	-
Soliditet, %	39,0	30,9	24,1	24,7	22,3
Räntebärande skuld, mkr	6 936	8 125	6 348	5 420	5 437

Fastighetsrelaterade nyckeltal	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Antal fastigheter	108	120	110	104	111
Uthyrbar yta, tkvm	595	638	594	515	566
Direktavkastning, %	4,0	4,0	5,3	5.7	5,8
Driftöverskott, mkr	665	682	643	629	578
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,8	96,1	96,0	95,3	95,7
Genomsnittlig kontraktslängd *samhällsfastigheter*, år	5,3	5,6	5,6	6,5	6,1
Marknadsvärde fastigheter, mkr	16 538	17 853	13 464	12 025	11 105
Överskottsgrad, %	69,8	72,6	72,2	70,8	71,3

* Finansiellt mål beslutat av styrelsen under 2022. Jämförelse år 2021.

Beräkningar

Avkastning eget kapital, MSEK	**2022**	**2021**
Periodens resultat	1 060	2 450
IB eget kapital	5 829	3 380
UB eget kapital	6 890	5 829
Genomsnittligt eget kapital	**6 360**	**4 604**
Avkastning eget kapital	**16,7 %**	**53,2 %**

Avkastning på justerat eget kapital, MSEK	**2022**	**2021**
Periodens resultat exkl ränta ägarlån	1 269	2 706
Genomsnittligt eget kapital	6 360	4 604
Viktat ägarlån	2 345	2 845
Justerad eget kapital	**8 705**	**7 449**
Justerat avkastning eget kapital	**14,6 %**	**36,3 %**

Tillväxt i eget kapital och ägarlån, MSEK	**2022**	**2021**
Eget kapital	6 890	5 829
Ägarlån	1 845	2 845
Utgående balans eget kapital och ägarlån	**8 735**	**8 674**
Värdeöverföring (amortering på ägarlån)	1 000	
Utgående balans eget kapital och ägarlån inkl värdeöverföring	**9 735**	**8 674**
Utgående balans eget kapital och ägarlån föregående period	8 674	6 225
Tillväxt i eget kapital och ägarlån	**12,2 %**	**39,3 %**

Tillväxt i förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån, MSEK	**2022**	**2021**
Förvaltningsresultat	277	258
Återläggning räntekostnader på ägarlån	209	256
Justerat förvaltningsresultat	**486**	**514**
Förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån under föregående period	514	485
Tillväxt i förvaltningsresultatet exkl ränta på ägarlån	**-5,5 %**	**6,0 %**

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20230421024499

Belåningsgrad, MSEK	2022	2021
Skulder till kreditinstitut	2 568	2 375
Obligationslån	3 688	4 450
Företagscertifikat	680	1 300
Likvida medel	-444	-749
Nettoskuld	**6 493**	**7 376**
Marknadsvärde fastigheter	16 538	17 853
Belåningsgrad	**39,3 %**	**41,3 %**

Direktavkastning, MSEK	2022	2021
Driftnetto enligt resultaträkning (rullande 12 månader)	665	682
Justering 12 månaders innehav och projektfastigheter	-12	-24
Justerat driftnetto	**653**	**658**
UB förvaltningsfastigheter	16 538	17 853
Justering projektfastigheter	-403	-1 555
Justerat marknadsvärde förvaltningsfastigheter	**16 135**	**16 298**
Direktavkastning	**4,0 %**	**4,0 %**

Ekonomisk uthyrningsgrad, MSEK	2022	2021
Hyresintäkter	954	940
Hyresvärde	1 006	978
Ekonomisk uthyrningsgrad	**94,8 %**	**96,1 %**

Soliditet, MSEK	2022	2021
Eget kapital	6 890	5 829
Balansomslutning	17 686	18 834
Soliditet	**39,0 %**	**30,9 %**

Justerad soliditet, MSEK	2022	2021
Eget kapital	6 890	5 829
Ägarlån	1 845	2 845
Summa	**8 735**	**8 674**
Balansomslutning	17 686	18 834
Justerad soliditet	**49,4 %**	**46,1 %**

Räntetäckningsgrad, MSEK	2022	2021
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader)	277	258
Återläggning räntekostnader	333	369
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 månader)	-3	0
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader) inkl finansiella intäkter	**607**	**627**
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 månader)	**-124**	**-113**
Räntetäckningsgrad (ggr)	**4,9**	**5,5**

Andel säkerställd skuld, MSEK	2022	2021
Räntebärande säkerställd skuld	2 568	2 375
Summa säkerställda lån	2 568	2 375
Marknadsvärde fastigheter	16 538	17 853
Andel säkerställd skuld	**15,5 %**	**13,3 %**

Överskottsgrad, MSEK	2022	2021
Driftnetto	665	682
Hyresintäkter	954	940
Överskottsgrad	**69,8 %**	**72,6 %**

20230421025O0

Definitioner

Antal kvm

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

Andel säkerställd skuld, %

Räntebärande säkerställd skuld i förhållande till marknadsvärde förvaltningsfastigheter. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella risk.

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i % av genomsnittligt eget kapital för perioden. Nyckeltalet visar Stenvalvets förräntning av det egna kapitalet under perioden.

Avkastning på justerat eget kapital, %

Periodens resultat exkl ränta på ägarlånet i % av justerat eget kapital. Nyckeltalet visar Stenvalvets förräntning av det justerade egna kapitalet under perioden.

Belåningsgrad, %

Nettoskuld exkl ägarlån i förhållande till förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella risk.

Direktavkastning, %

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

Driftnetto, mkr

Periodens hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Periodens hyresintäkter i förhållande till hyresvärde. Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta.

Fastigheter

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

Förvaltningsresultat

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

Genomsnittligt eget kapital, mkr

Medelvärde av ingående eget kapital och utgående eget kapital.

Genomsnittlig ränta, %

Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för räntebärande skulder vid periodens utgång inkl outnyttjade kreditfaciliteter. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning, år

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

Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år

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

Hyresvärde, mkr

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanser och rabatter.

Jämförbart bestånd

De fastigheter som Stenvalvet har ägt under hela perioden och hela jämförelseperioden och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.

Justerad eget kapital, mkr

Genomsnittligt eget kapital inkl viktat ägarlån.

Justerad soliditet, %

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

Kapitalbindning, år

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

Marknadsvärde fastigheter, mkr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Räntetäckningsgrad, ggr

Förvaltningsresultat (senaste 12 mån) efter återläggning av finansiella intäkter och liknande poster i relation till räntekostnader exkl ränta på ägarlån och liknande poster. Nyckeltalet används för att belysa ränterisk.

Soliditet, %

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

Tillväxt i eget kapital och ägarlån, %

Periodens utgående redovisade egna kapital och ägarlån hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till ingående balans. Nyckeltalet visar tillväxten i ägarnas totala investerade kapital under perioden.

Tillväxt i förvaltningsresultatet exkl ränta på ägarlån, %

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

Uthyrningsbar yta

Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

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

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20230421025O1

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 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 43-45. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 43-45 och 52-98 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. 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 27 samt redovisningsprinciper på sidorna 68-69 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Koncernens förvaltningsfastigheter omfattar ca 94 % av koncernens totala tillgångar.

Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2022, inkl dito för samtliga projektfastigheter, 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 1-42, 46-51 och 107-117. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20230421025O2

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 så 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 bl a 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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20250421025O5

för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bl a 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, inkl 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 2022 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 bl a 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 bl a 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 bl a vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar

20230421025O4

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 43-45 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande 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.

Fastighets AB Stenvalvet (publ)s revisor av bolagsstämman den 29 april 2022. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2014.

Stockholm den 23 mars 2023

KPMG AB
Fredrik Westin
Auktoriserad revisor

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till

Finansiell rapportering – Revisionsberättelse

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20230421025O5

20230421025O6

Hållbarhetsredovisning



Om hållbarhets-redovisningen

Stenvalvets hållbarhetsredovisning omfattar sidorna 16–18, 27–36, 48–51 och 107–117 i detta tryckta dokument och refererar till GRI Standards 2021, se GRI-index på sidan 116-117. För information om upplysningar kopplat till den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt Årsredovisningslagen (ÅRL) 6 kap 11 § se ÅRL-index på sidan 115.

Stenvalvet hållbarhetsredovisning för 2022 publicerades den 23 mars 2022. Hållbarhetsredovisningens omfattning och konsolidering är densamma som för den finansiella rapporteringen och omfattar moderbolaget och dotterbolagen (bolag över vilka moderbolaget har bestämmande och inflytande). Hållbarhetsredovisningen gäller kalenderåret 2022 (1 januari till 31 december 2022) och är den tredje årliga hållbarhetsredovisningen för Stenvalvet. Redovisningen är översiktligt granskad av KPMG och deras uttalande finns på sidan 118.

Klimatbokslutet för 2021 påverkas av att hyresgästens elanvändningen för en fastighet inte skulle tagits med som Stenvalvets elanvändning. Detta medför att energianvändningen var 654 MWh lägre än rapporterat. Skillnaden i energianvändning innebär att rapporterade koldioxidutsläpp för 2021 minskat med 4,74 ton (market based).

Under året genomfördes en intern omorganisation av vår förvaltningsorganisation från två geografiska regioner till sex marknadsområden för att underlätta styrning, uppföljning och kundnytta. Inga betydande förändringar skedde under året gällande vår leveranskedja.

Kontaktperson:
Maria Lidström
VD och koncernchef

Hållbarhetsstyrning

En av våra fyra övergripande strategier är att hållbarhet prioriteras. Vår verksamhet ska bidra till hållbar utveckling inkl FNs globala mål för hållbar utveckling.

Våra kärnvärden att vara långsiktiga, lyhörda och omsorgsfulla genomsyrar vårt arbete. Inför verksamhetsåret uppdateras vår riskanalys för att vi ska kunna göra prioriteringar. En viktig del av riskinventeringen utgörs av en diskussion kring försiktighetsprincipen och den information vi inhämtat från intressenterna.

Ansvar och styrning av hållbarhetsfrågor

Stenvalvets ägare ställer krav på att verksamheten ska bidra till hållbar utveckling. Vår affärsplan godkänns av styrelsen och skapar tydliga och förankrade planer för hur verksamheten ska drivas i alla delar av företaget. Ett av våra fokusområden i affärsplanen är att prioritera hållbarhet och ett av våra långsiktiga mål är att bli klimatneutrala i vår egen värdekedja till år 2030, genom reduktion och kompensation av vår klimatpåverkan. Vår policy för hållbar utveckling antas av styrelsen och tillsammans med våra uppförandekoder för medarbetarna och leverantörerna skapar vi en gemensam ambition för att maximera vårt bidrag till hållbar utveckling.

VD har det operativa ansvaret för hållbarhetsarbetet och har hjälp av ledningsgruppen, som säkerställer att hållbarhetsarbetet bedrivs på enhetligt sätt inom företaget och styr mot företagets hållbarhetsmål. Styrelsen får relevant hållbarhetsinformation av VD, är involverad i analys och due diligence vid större förvärv och godkänner den årliga hållbarhetsredovisningen. Ansvaret för att koordinera det dagliga hållbarhetsarbetet ligger hos vår teknik- och hållbarhetschef. Alla avdelningschefer är ansvariga för att implementera och driva de väsentliga hållbarhetsfrågorna inom sina respektive ansvarsområden.

Stenvalvet har förteckningar över aktuella lagar, förordningar och föreskrifter rörande bl a miljökrav. Uppdatering av nya eller ändrade krav görs kontinuerligt och relevanta förändringar kommuniceras till berörda medarbetare i verksamheten. Inga böter eller sanktioner har ålagts Stenvalvet under 2022. Inga fall av korruption har identifierats och de fyra ärenden som inkommit via visselblåsartjänsten har hanterats enligt rutin och med gott resultat. Vidare har inga arbetsmiljörelaterade incidenter, eller incidenter som påverkar hyresgästernas hälsa och säkerhet, inträffat under 2022 som kommit ledningen till kännedom

Vår interna Green Finance Committee består av VD, CFO samt teknik- och hållbarhetschef och godkänner de projekt och tillgångar som ingår i vår gröna finansieringspool.

Hållbarhetsmål och fokus på klimatet

Utöver våra mål för lönsamhet, kundnöjdhet och nöjda medarbetare fokuserar vårt hållbarhetsarbete främst på att minska vår miljö- och klimatpåverkan. Vårt långsiktiga mål är att vara klimatneutrala i hela värdekedjan till år 2030. Under året utvecklade vi vår



Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW
20250421025O7

handlingsplan för att nå detta och antog nya årsmål för 2023 och framåt:

- Minska mängden köpt total elenergi* med 23 % (kWh/kvm A_{temp}) jämfört med basår 2018
- Öka andelen mätning av fastighetsel till 30 % av totala fastighetsbeståndet**
- Minska mängden köpt värme* med 16 % (kWh/kvm A_{temp}) jämfört med basår 2018
- Öka andelen miljöcertifierade byggnader med fem fastigheter***
- Utföra klimatberäkningar på samtliga nybyggnadsprojekt samt projekt över 50 mkr

*Avser fastigheter som ägts ett helt kalenderår. Fastigheter med vakans större än 50 % borträknas.
** Merparten av elabonnemangen separerar ej hyresgästel och fastighetsel.
***Målet avser högsta möjliga miljöklass beroende på fastighetens förutsättningar.

Vår ambition är att miljön och klimatet ska vara en integrerad del i våra beslut. Vi påverkar miljön främst genom byggnadernas energianvändning, materialval och transporter. Vårt tekniska hållbarhetsprogram utgör underlag för diskussion om relevanta åtgärder.

Arbetet med att minska företagets klimatpåverkan styrs i första hand genom det systematiska arbetet med energieffektivisering och kravställande på leverantörer. Vårt löpande energiarbete fokuserar på att minska energianvändningen i befintliga fastigheter, att eftersträva låg energianvändning vid ny-, om- och tillbyggnation samt vid underhållsåtgärder, fasa ut fossila energikällor och direktverkande el samt att använda och skapa förnybar energi.

För stora nybyggnadsprojekt är det interna kravet att ligga minst 25 % under energikraven i BBR (Boverkets nybyggnadsregler). Energianvändningen samt mängden egenproducerad el följs upp månadsvis på fastighets- och bolagsnivå. Det sker via ett energiuppföljningssystem där alla avlästa värden läses in och bearbetas. Varje år sätts mål för hur mycket energianvändningen i våra fastigheter ska minska. Energianvändningen för nybyggnads- och ombyggnadsprojekt följs upp gentemot projekterade värden i samband med att projekten avslutas och byggnaderna driftsätts.

Projektens materialanvändning hanterar vi tillsammans med arkitekter, projektörer och entreprenörer genom att registrera och bedöma byggmaterial. Under året registrerades mer än 600 material- och byggprodukter i miljödatabasen SundaHus. Av de ca 5 600 produkter som Stenvalvet hittills registrerat var 80 % (79) klassade med betyg A eller B vid utgången av 2022.

Policyer och riktlinjer

Vår policy för hållbar utveckling fastställer Stenvalvets åtaganden och övergripande fokusområden inom hållbarhetsarbetet. Hållbarhetspolicyn gäller samtliga medarbetare, leverantörer och samarbetspartners och omfattar alla delar av verksamheten. VD är ansvarig för policyn och till den finns en riktlinje som beskriver hur vi praktiskt arbetar med våra väsentliga hållbarhetsområden, t ex att riskbedömning av hur väl våra fastigheter är rustade för ett förändrat klimat ska göras löpande och som en del av due diligence-processen vid fastighetsförvärv.

Policyn för hållbar utveckling hänvisar till vår uppförandekod som fastställer hur Stenvalvet och dess intressenter ska agera för att leva upp till åtaganden och värderingar. Uppförandekoden utgår från FNs Global Compacts principer för miljö, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter och antikorruption och hänvisar även till Internationella Arbetsgivarorganisationen (ILO:s) kärnkonventioner. Alla medarbetare får ta del av uppförandekoden när anställningen påbörjas och som underlag vid medarbetarsamtal.
Vår uppförandekod för leverantörer utgör en

[redacted]

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW,

20250421025O8

Medlemskap i organisationer samt externa regelverk vi stödjer

Stenvalvet vill ta en aktiv roll i framväxten av ett hållbart samhälle. Utöver vårt eget hållbarhetsarbete är vi medlem i och stödjer flera organisationer.

- Lokal Färdplan Malmö LFM30, en färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor
- Klimatpakten, ett klimatnätverk för Stockholms stad, företag och organisationer
- Fastighetsnätverk Sörmland, ett nätverk för kompetensspridning och erfarenhetsutbyte inom hållbar fastighetsförvaltning
- Sweden Green Building Council

Policyer och riktlinjer

Exempel på våra policyer och riktlinjer som ger vägledning åt medarbetare och andra intressenter i det dagliga arbetet.

- Arbetsmiljöpolicy och riktlinjer
- Informations- och insiderpolicy
- Integritetspolicy
- Kvalitetspolicy
- Policy för hållbar utveckling
- Riktlinjer för bilförmån
- Riktlinjer för hållbarhetsarbete
- Riktlinjer för IT
- Riktlinjer för krishantering
- Riktlinjer för kränkande särbehandling och trakasserier
- Riktlinjer för lön och incitament
- Riktlinjer för visselblåsartjänst
- Riktlinjer mot alkohol och droger
- Uppförandekod
- Uppförandekod för leverantörer

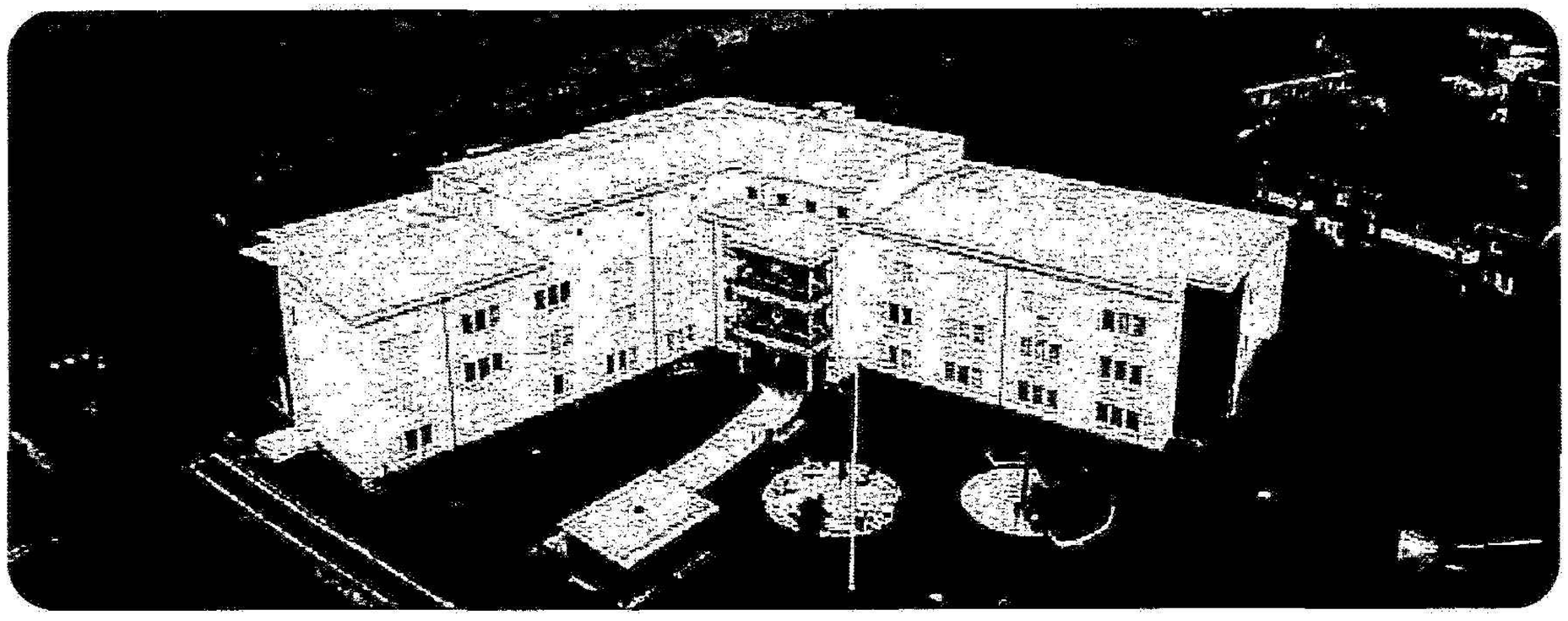
förlängning av uppförandekoden och är en del i styrningen för att minimera risker för negativ påverkan i vår värdekedja. Uppförandekoden för leverantörer anger bl a att leverantörer ska respektera grundläggande mänskliga rättigheter och internationella arbetsstandarder i enlighet med FNs deklaration om de mänskliga rättigheterna liksom ILOs kärnkonventioner - t ex att tvångsarbete eller barnarbete inte accepteras samt att medarbetare har rätt att engagera sig fackligt. Koden fastställer också att Stenvalvet förbehåller sig rätten att göra revisioner för att försäkra sig om att koden efterlevs. Sådana revisioner kan även genomföras av en oberoende tredje part.

Ansvarsfull leveranskedja

Våra drift- och skötselentreprenörer utgör en förlängning av vår egen förvaltning. Dialogen runt våra hållbarhetskrav är en del av det löpande samarbetet med dessa entreprenörer. Självskattningsenkäten vi genomförde under 2021 gav oss viktig information kring hur våra drift- och skötselentreprenörer kunde utveckla sitt arbete kring våra hållbarhetskrav under 2022.
Vi anlitar även andra entreprenörer och leverantörer i våra projekt. I större projekt utgör vårt tekniska hållbarhetsprogram underlag för diskussion om relevanta åtgärder för att stärka vårt bidrag till hållbar utveckling. I de mindre projekten används mallar för entreprenadavtal som inkluderar krav på uppfyllande av vår uppförandekod för leverantörer.

Visselblåsartjänst

Interna frågor om etiska ställningstaganden kopplat till vår uppförandekod kan alltid tas upp med närmaste chef. En visselblåsartjänst finns tillgänglig via företagets intranät samt externa webbplats. Visselblåsarfunktionen syftar till att hantera avvikelser från våra värderingar och vår uppförandekod, men även allvarliga fall av arbetsmiljöbrister där den som rapporterar vill vara anonym. De ärenden som inkommer i visselblåsartjänsten skickas vidare för utredning till rätt instans av den oberoende leverantören av tjänsten. Under 2022 inkom fyra ärenden i visselblåsarkanalen. Samtliga ärenden hanterades rutinmässigt med gott resultat.



action 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Satsar på hållbart samarbete

Genom att koppla upp fastigheter till en gemensam digital plattform kan Stenvalvet minska energiförbrukningen och samtidigt förbättra inomhusklimatet. Något som uppskattas av hyresgästerna.

Bygg- och fastighetssektorn står för drygt en femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser. Men det går att minska klimatpåverkan. I fastigheter som utrustas med digital övervakning kan energiförbrukningen effektivt minskas.
– I uppkopplade fastigheter kan vi styra de tekniska systemen, t ex ventilation, värme och kyla. Vi kan tidigt upptäcka fel och på det sättet spara stora mängder energi, säger Hans Drevsson, fastighetsutvecklare teknik på Stenvalvet.

Stenvalvet började sin digitaliseringsresa 2019. Nu är drygt en tredjedel av fastigheterna, från Umeå till Ystad, digitaliserade. Det första steget var att inventera fastighetsbeståndet. Då upptäcktes en rad olika system som inte alls fungerade ihop. Idag är byggnaderna i stället uppkopplade till en gemensam plattform.
– Med hjälp av WebPort kan vi få en bättre överblick. När alla pratar samma språk blir det enklare att energieffektivisera, säger Hans och tillägger att där det är möjligt kopplar vi även upp värmemätare från fjärrvärmebolaget.

Ett exempel där energiförbrukningen i hög grad minskat är en fastighet i Kristianstad där en vårdcentral är hyresgäst. Genom olika åtgärder hade Stenvalvet redan lyckats sänka elförbrukningen, men vid årsskiftet 2021/22 kopplades huset upp för att få en ännu bättre bild.
– Då kunde vi minska förbrukningen med 24 %. Jämfört med 2018 är minskningen drygt 30 %. Det är väldigt bra, inte minst med tanke på att aktivitet i lokalen pågår från klockan 7 till 18.

En ständig utmaning är inomhusklimatet. Även här ger digitaliseringen nya möjligheter. Med hjälp av givare i lokalerna går det att få koll på inomhustemperaturen.
– Det ger oss en helt annan koll. Det allra mest effektiva sättet att minska energiförbrukningen är att bara ventilera när det verkligen behövs.

Hos hyresgästerna har Hans helt klart märkt ett ökat intresse för hållbarhetsfrågor.
– Det hänger både ihop med en medvetenhet kring miljön och en önskan att minska energikostnaderna. Våra hyresgäster vill veta hur deras elförbrukning ser ut och kunna identifiera vad som krävs för att minska den.

Stenvalvets digitaliseringsresa har bara börjat. Kartläggningen av fastigheterna fortsätter för att kunna optimera efter förutsättningar och verksamhet.
– Energikostnaderna kommer högst sannolikt inte att minska. Även vi som fastighetsägare behöver minska våra driftskostnader. Men ytterst handlar det som alltid om att se till att våra hyresgäster är nöjda.



Transaction 09222115557489499149

20230421025210

Intressentengagemang

Våra prioriteringar i hållbarhetsarbetet påverkas av vad våra intressenter tycker är relevant och betydande. En rad olika kanaler och metoder används i detta arbete.

Den fördjupade intressentanalysen som genomfördes 2019 har legat till grund för fortsatt lyhördhet mot framför allt kunder, medarbetare, framtida medarbetare, ägare, kreditgivare och investerare. Viktig information når oss genom bl a medarbetarenkäter, kundenkäter och leverantörsenkäter, men den viktigaste informationen får vi genom dialoger. Våra medarbetare deltar aktivt i hyresgästmöten, kundmöten, träffar med kommuner, styrelsemöten och investerarmöten. Våra kärnvärden fokuserar på att skapa värde för våra intressenter; vi är vara långsiktiga, lyhörda och omsorgsfulla.

Kunder

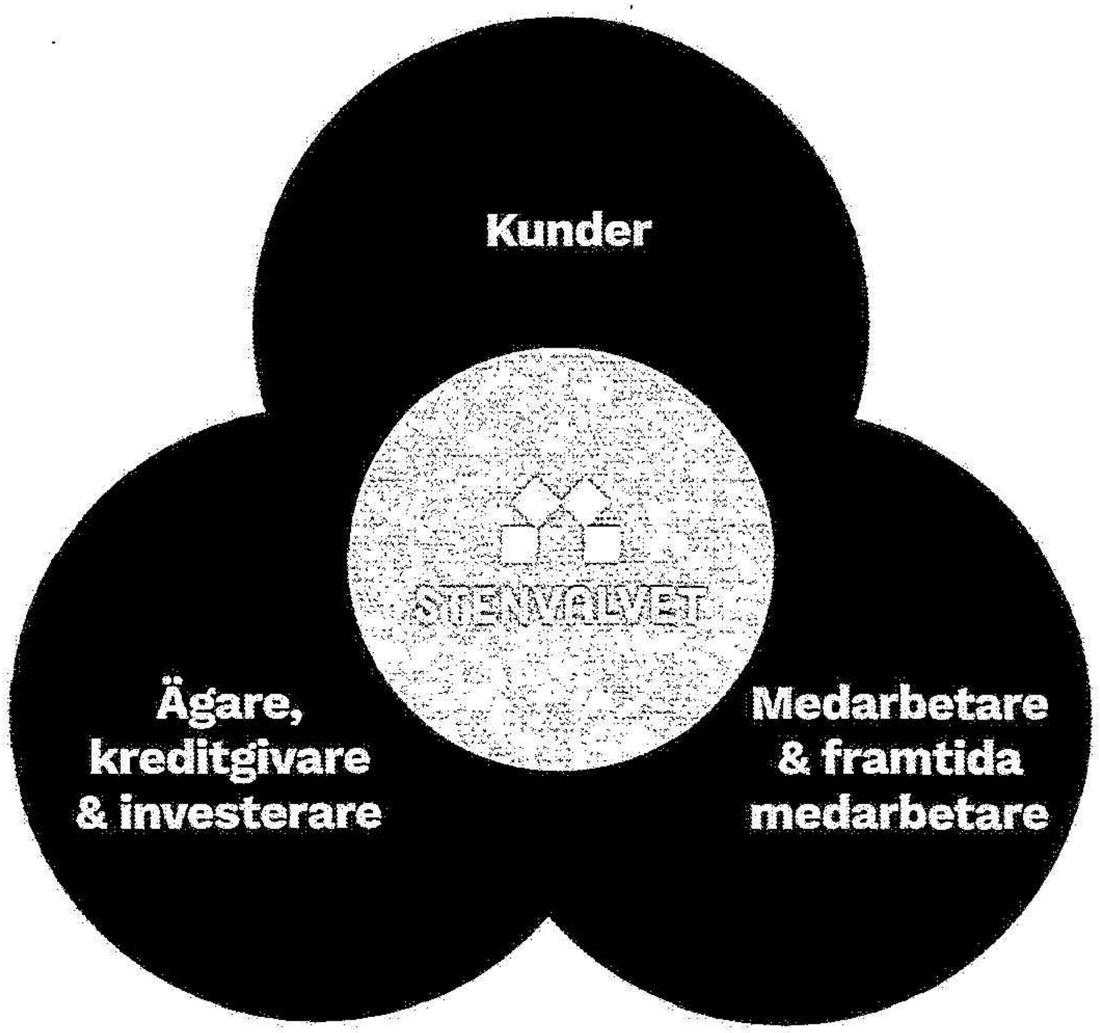
Hyresgästanpassning kräver stor lyhördhet av oss i de dagliga mötena med kunderna och deras intressenter. Under året har vi skickat ut ärenden för tillsyn, skötsel och planerat underhåll. Samtidigt agerar vi omgående på, och lär av, inkomna felanmälningar. Kundnöjdheten mäts även genom enkäter där viktiga frågor ställs bl a kring fastigheternas ändamålsenlighet, flexibilitet, tillgänglighet, trygghet samt kostnadseffektivitet. Under året har åtgärder för energieffektivitet, grönytor och gröna hyresavtal lyfts med kunder.

Medarbetare och framtida medarbetare

Genom framför allt medarbetarsamtal, medarbetarenkäter och en löpande dialog i vardagen får vi underlag för att skapa en god arbetsmiljö och en trygg arbetsplats. Under året har vi genomfört en förutsättningsskapande omorganisation, inkluderat fler indikatorer i uppföljningen, samt skapat möjligheter för en god kompetensförsörjning. Förväntningarna kring tydlighet, delaktighet och samarbete samt värderingar är prioriterade områden.

Ägare, kreditgivare och investerare

Investerarträffar och årsstämman är viktiga dialogtillfällen som kompletteras med årets många möten med ägare, kreditgivare och investerare. Förväntningar kring långsiktighet, tillväxt, risker, transparens, energieffektivitet är ofta i fokus. Under året har vår portfölj med tillgångar och projekt för grön finansiering nästan fördubblats.



Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW
20230421025111

Väsentlighetsanalys

Sedan 2019 har vi finjusterat vår väsentlighetsanalys inför årsskiften eller vid större förändringar i verksamheten. Inför och under 2022 har vi fokuserat hållbarhetsarbetet på sex områden där vi anser att vårt bidrag till samhällets hållbara utveckling har störst effekt.

Genom den information vi får från möten med intressenter och egna mätningar prioriterar vi våra åtgärder. Vi utgår från vad som påverkar våra intressenter och vad som påverkar oss, med hänsyn till både faktiska och potentiella positiva och negativa effekter. Våra kärnvärden är en integrerad del av den interna dialogen kring påverkan och speglar vårt sätt att se på hållbarhet: vi ska vara långsiktiga, lyhörda och omsorgsfulla. Väsentlighetsanalys inför 2021 och 2022 resulterade i samma väsentlighetsområden, endast något bredare fokus på leverantörsutvärderingar tillkom under 2022. Väsentlighetsanalysen inför 2023 medför bl a ett ökat fokus på både trygghet och biologisk mångfald kring våra fastigheter.

Väsentlighets-analys 2022	Varför frågan är väsentlig
Långsiktigt stabil lönsamhet	För våra ägare och, i slutänden, pensionssparare och forskningen, är långsiktigt stabil lönsamhet i högsta grad väsentligt. Även för medarbetarna är lönsamhet viktigt så att bolaget, och därmed medarbetarna, har en trygg anställning och kan utvecklas i sitt arbete. Under året har ytterligare fastigheter godkänts för vår gröna finansieringspool ett arbete som leds av vår CFO.
Miljö- och klimat-anpassade fastigheter	Våra fastigheters energianvändning utgör vår största miljöpåverkan. Samtidigt påverkar våra materialval både naturresurser och klimatet. Vi kan bidra till biologisk mångfald genom grönytor vid våra fastigheter. Ett viktigt mål är att öka andelen miljöcertifierade byggnader och bedömda byggmaterial. Under 2022 miljöcertifierade vi ytterligare två fastigheter och ambitionen är att minst 30 % av beståndet är miljöcertifierat under 2025. Hittills har vi bedömt mer än 5 600 byggprodukter. Återbruk av fastigheter genom hyresgästanpassning är vår största positiva miljöpåverkan. Samverkan med hyresgäster kring gröna hyresavtal har många miljömässiga fördelar. Miljöarbetet leds av vår teknik- och hållbarhetschef.
Leverantörs-styrning	Våra leverantörer har en påverkan i sin verksamhet, både vad gäller miljö, klimat och sociala frågor som anställningsförhållanden och arbetsmiljö. Genom att vi ställer krav på dem bidrar vi till en total minskad påverkan. Under 2021 fokuserade vi på bedömning och under 2022 har vi fokuserat på utvärderingsmetoder. Under 2023 kommer inköpsstrategin att revideras. Leverantörsstyrningen leds av vår förvaltningschef.
Hälsosam, utvecklande och jämställd arbetsplats	Vi vill erbjuda en attraktiv arbetsplats där medarbetarna mår bra och utvecklas och i och med det stannar kvar i organisationen. Under 2022 har vi utvecklat fler indikatorer kring bl a engagemang och ledarskap. Medarbetarmålen leds av vår HR-chef.
Nöjda kunder	Att vi har nöjda kunder är en förutsättning för att vi ska kunna fortsätta och utveckla vår verksamhet. Kund, hållbarhet och teknik har varit vårt fokus när vi har anpassat förvaltningsorganisationen för att ännu bättre tillmötesgå kraven från våra kunder. Detta arbete leds av vår förvaltningschef.
Trygga och säkra fastigheter	Våra fastigheter ska vara trygga och säkra för alla som vistas i eller vid dem, det är en arbetsmiljöfråga för både våra egna medarbetare och hyresgästerna och samtidigt en viktig samhällsfråga. Nattvandringar och trygghetsvandringar kommer att prioriteras under 2023. Arbetet leds av vår förvaltningschef.

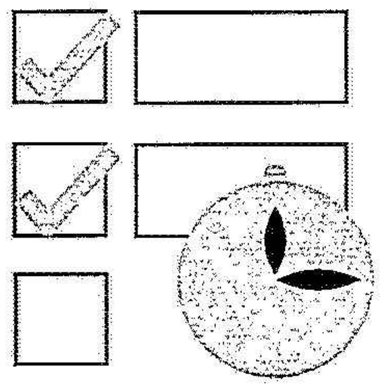
Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20230421025112

Vår påverkan längs med värdekedjan

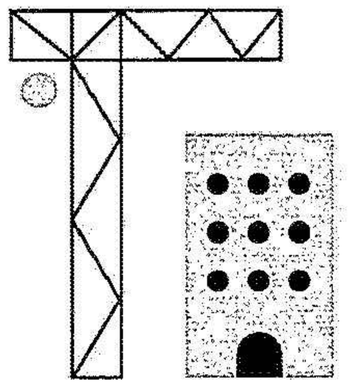
Med verksamhet inom både fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning påverkar vi miljön, människorna, och ekonomin i hela värdekedjan. Vår väsentlighetsanalys hjälper oss att hålla fokus i hållbarhetsarbetet och att stärka värdeskapandet för samhället i stort.

Projektering och inköp av tjänster → Om- och nybyggnation → Förvaltning → Påverkan på samhälle och välfärd



Berörda aktiviteter och intressenter

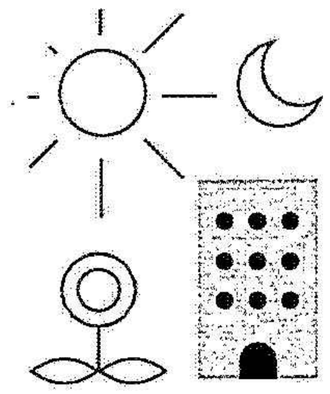
Kravspecifikation tillsammans med kund och projektering inför om- och nyproduktion av byggnaden. Upphandling av arkitekter, tekniska konsulter, byggherrar, producenter av byggnadsmaterial m fl. Stenvalvet anlitar i huvudsak svenska lokala leverantörer av tjänster.



Berörda aktiviteter och intressenter

Om- och nybyggnation av fastigheter för kundanpassning som inbegriper, transporter av material, leverantörer, återbruk, avfallshantering. Kraven på hänsyn till hållbar utveckling fortsätter att öka i både ny- och ombyggnation och drivs bl a av nya skärpta lagkrav.

Större pågående projekt under 2022 var; Nacka Sicklaön 118:2, Eskilstuna Vägbrytaren 1 och Eskilstuna Valören 1, till en total yta av 33 973 kvm. Utveckling av Forskaren 2 påbörjades och beräknas färdigställas 2023.



Berörda aktiviteter och intressenter

Våra hyresgäster består till största delen av offentliga och privata aktörer inom utbildning, vård och omsorg, rättsväsende och kontor för myndigheter. Fokus är på nära samarbete med hyresgäster för ökad kundnöjdhet. Kontrakterade drift- och skötselentreprenader och andra serviceentreprenader är särskilt utvalda för att hantera de samhällsviktiga verksamheter som bedrivs i våra fastigheter.

- 108 fastigheter i 37 kommuner
- Uthyrningsbar area ca 595 000 kvm
- Hyresintäkter 954 mkr

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

- Två miljöcertifierade fastigheter 2022 enligt Miljöbyggnad iDrift nivå silver
- Investeringar om ca 300 mkr i befintliga och nya fastigheter under 2022
- Minskade utsläpp med 126 ton CO_2-ekvivalenter
- Attraktiva och funktionella lokaler som bidrar till välfärden i samhället

Väsentliga hållbarhetsaspekter:

- Långsiktig stabil lönsamhet
- Miljö- och klimatanpassade fastigheter
- Leverantörsstyrning
- Hälsosam, utvecklande och jämställd arbetsplats
- Nöjda kunder
- Trygga och säkra fastigheter

Läs mer i avsnitt hållbarhetsstyrning på sid 107

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Hållbarhetsredovisning

20250421025153

Energi- och klimatdata

Energianvändning

Målet för året var att minska energianvändningen för el med 20 % och värme med 13 % jämfört med basåret 2018. Resultat presenteras i tabellen nedan. Vi redovisar levererad energi och de solpaneler vi installerar ingår inte i energianvändningen eller klimatberäkningarna. Under året installerades solpaneler på ytterligare tre fastigheter och i slutet av 2022 hade vi aktiva solpaneler på drygt 6 % av fastighetsbeståndet. För andra året i rad dubblerar vi antalet egenproducerade kilowattimmar från solpaneler, till ca 491 000 kWh. Energianvändningen för el och uppvärmning (normalårskorrigerad) baseras på det jämförbara beståndet, dvs fastigheter vi ägt under hela kalenderåret. Areor för fastigheter där vi inte ansvarar för energianvändningen ingår ej i nyckeltalen. Energiintensiteten redovisas som energianvändning per kvadratmeter A_{temp} (kWh/kvm) där arean är hämtad från respektive fastighets energideklaration.

Uppföljning av utsläpp i koldioxidekvivalenter sker enligt ramverket Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) via klimatberäkningsleverantören Zeromission. I utsläppsintensiteten inkluderas samtliga utsläpp från medieförbrukning som härrör från fastigheterna som vi under någon del av året ansvarat för. Utsläpp från el, värme, kyla, vatten, olja och naturgas i samtliga scope omfattas. Areor för fastigheter utan medieförbrukning som vi ansvarar för ingår ej i nyckeltalen. Beräkningar omfattar CO_2, CH_4, N_2O, CO_2e, samt 0,4 ton biogen CO_2. För utsläppen används basår 2019 baserat på energimätningsmetod införd i fastigheterna 2018.

Direkta utsläpp (scope 1)

Våra direkta utsläpp, scope 1, härstammar framför allt från förmånsbilar, en gaspanna och en oljepanna som används som reservkraft. Under året har vi främst fokuserat på förbättringar av förmånsbilarna.

Indirekta utsläpp (scope 2)

Våra indirekta utsläpp i scope 2, härstammar från inköpt energi, framför allt el, värme, och kyla. Under året har vårt långsiktiga arbete med fjärrvärme och energieffektiviseringar resulterat i fortsatta förbättringar. Inköpt el är märkt med "Bra miljöval" och kommer från vattenkraft.

Indirekta utsläpp (scope 3)

Våra indirekta utsläpp i scope 3 omfattar övriga inköp, såsom IT-produkter, kontorsmaterial, matvaror, tjänsteresor samt vatten. Under 2022 har vi påbörjat arbetet att utöka mätningarna av vår indirekta klimatpåverkan i leveranskedjan. Vi fokuserar på byggmaterial och leverantörernas transporter.

Omvandlingsfaktorer och källor

Vi har använt fler än 100 omvandlingsfaktorer genom vår klimatberäkningsleverantör Zeromission. Vi använder faktorer som kommer direkt från framförallt leverantörer av fjärrvärme, el, och naturgas. Särskilt viktiga källor för våra beräkningar för 2022 har varit Energiföretagen, NTM, Fortum, SEPA och EON. Kontakta oss för mer information om emissionsfaktorer och källor.

Utsläppsintensitet (kg CO_2-ekvivalenter/kvm)

	Marked based	Location based
2019	3,6	4,2
2020	3,4	4,1
2021	3,0	3,5
2022	2,7	2,8

Energianvändning för värme, kyla och el

	2022	2021	2020	2019	2018
Värme totalt (kWh)	**38 913 145**	**42 192 287**	**41 700 432**	**41 850 783**	**42 112 804**
Värme (kWh/kvm)	71	77	80	84	85
Minskning jfr med 2018	-16,3 %	-9,4 %	-5,5 %	-0,6 %	
Fjärrkyla (kWh)	1 170 120	1 359 870			
El totalt (kWh)	**23 514 555**	**26 070 782**	**25 333 574**	**28 099 789**	**29 723 469**
El (kWh/kvm)	48	53	53	59	62
Minskning jfr med 2018	-23,4 %	-15,4 %	-14,4 %	-5,5 %	

Absoluta utsläpp (ton CO_2-ekvivalenter)

	2022		2021		2020		2019	
	Marked based	Location based	Marked based	Location based	Marked based	Location based	Marked based	Location based
Scope 1	61	61	70	70	92	92	157	157
Scope 2	1 088	1 349	1 333	1 709	1 520	2 152	1 311	1 853
Scope 3	731	557	603	502	582	384	624	434
Totalt	**1 880**	**1 966**	**2 006**	**2 281**	**2 194**	**2 628**	**2 092**	**2 444**

Hållbarhetsredovisning

20230421025154

Medarbetardata

Information om anställda och andra som arbetar för organisationen *(31 december 2022)*

Anställda (FTE)	Kvinnor	Män	Totalt
Totalt antal anställda	**25**	**16**	**41**
Tills vidare	25	16	41
Visstid	0	0	0
Heltid	25	15	40
Deltid	0	1	1
Timanställda	0	0	0

Sammansättning av styrelse, ledning samt medarbetare

	Andel kvinnor/ män %	< 29 år	30-49 år	> 50 år
2022-12-31				
Styrelse	50/50	0	0	4
Ledning	57/43	0	5	2
Samtliga anställda	60/40	1	25	15
2021-12-31				
Styrelse	50/50	0	1	5
Ledning	67/33	0	4	2
Samtliga anställda	65/35	1	27	14

Antal medarbetare som ej är anställda *(31 december 2022)*

Konsulter	Antal
Förvaltningsavdelningen	7
Ekonomi- och finansavdelningen	2
Övrigt	1
Totalt	**10**

Kollektivavtal

100 % av våra medarbetare omfattas av kollektivavtal.

Andel anställda med mål

76 % av alla medarbetare som arbetat hela kalenderåret har haft årliga målkedjor. Sedan år 2021 är dessa mål knuta till företagets långsiktiga strategiska mål. Under året har flera nya medarbetare tillkommit som inte haft målkedjor. Nya årliga målkedjor är under utvecklande. I slutet på året hade 63 % av medarbetarna målkedjor, 64 % av kvinnorna och 63 % av männen. Av cheferna hade 43 % målkedja. Siffrorna avser alla anställda inkl ledningsgruppen med exkl VD.

Ekonomiskt resultat

Genererat och distribuerat ekonomiskt värde

Mkr	2022	Andel %	2021
Direkt tillskapat värde			
Intäkter	954		940
Fördelat ekonomiskt värde			
Löner och ersättningar till anställda, sociala avgifter	-46	5	-44
Räntor till långivare	-355	37	-355
Betalningar till leverantörer	-244	26	-307
Betald skatt	-51	5	-78
Behållet ekonomiskt värde	**259**	**27**	**156**

ÅRL-index*

Upplysning (för förståelse av utveckling, ställning och resultat)	Sida
Övergripande	
Affärsmodell	17–18
Miljö	
Policy inom miljö	109
Risker och riskhantering	50
Mål och resultat	110, 114
Sociala förhållanden, inkl anställda	
Policy inom sociala frågor	109
Risker och riskhantering	50
Mål och resultat	110, 115
Mänskliga rättigheter	
Policy inom mänskliga rättigheter	109
Risker och riskhantering	49
Mål och resultat	110
Anti-korruption	
Policy inom anti-korruption	109
Risker och riskhantering	50
Mål och resultat	110

*Index för upplysningar enligt Årsredovisningslagen

Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20230421025152

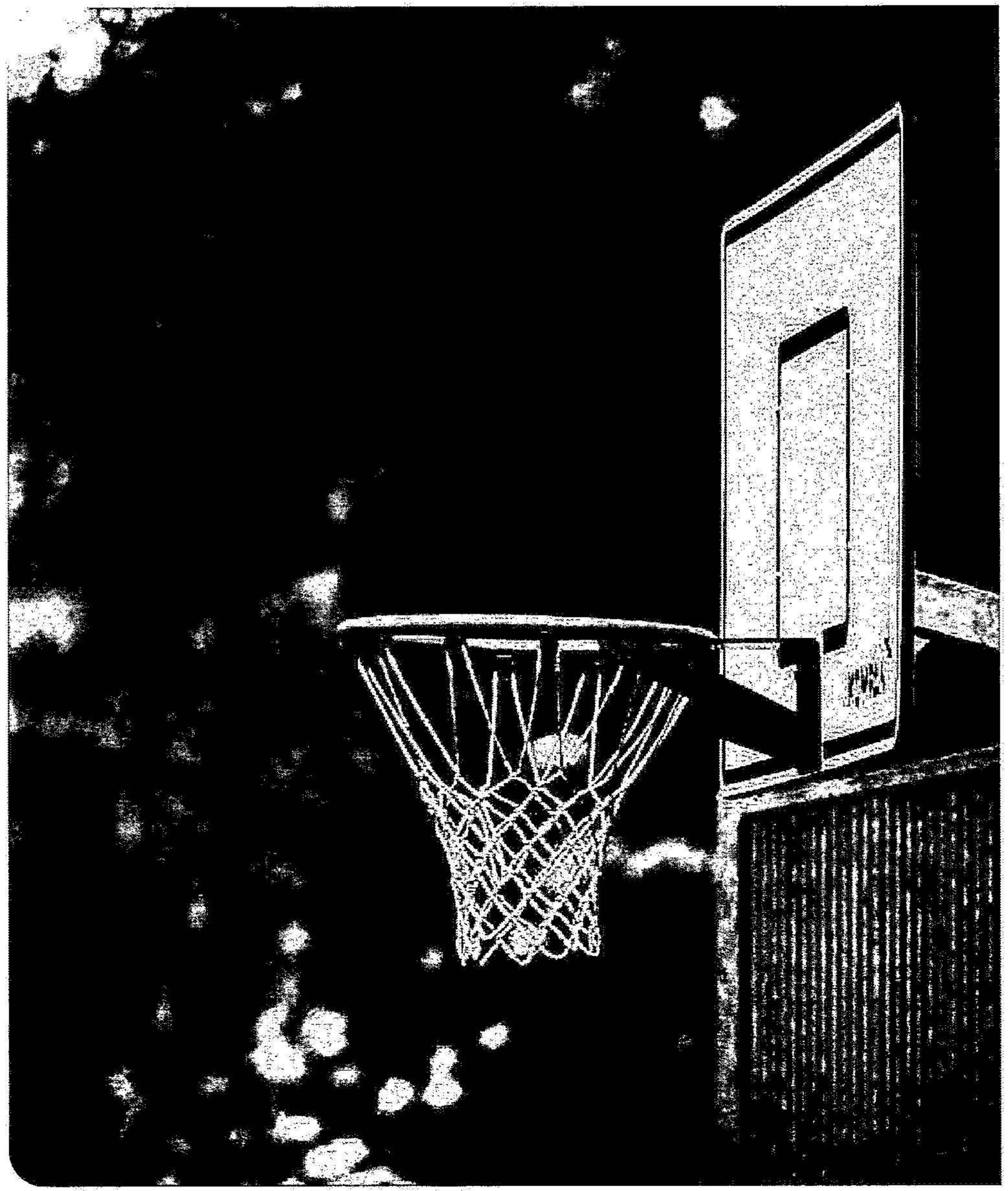
GRI-index

Nivå på tillämpning	**Stenvalvet har rapporterat på den informationen som återges i det här GRI-indexet för perioden 1 januari till 31 december 2022 och då refererat till berörda GRI standarder**
GRI 1 som används	**GRI 1: Foundation 2021**
Tillämpliga GRI-sektorsstandarder	**Ej tillämpligt**

GRI-standard		Sidhänvisning
GRI 2: Generella upplysningar		
2-1	Detaljer om organisationen	52
2-2	Enheter inkluderade i organisationens hållbarhetsrapportering	107
2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	107
2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	107
2-5	Externt bestyrkande	118
2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	6, 113
2-7	Anställda	115
2-8	Andra anställda	115
2-9	Sammansättning och struktur för styrning	43-45
2-10	Nominering/val högsta styrande organ	Ej redovisat
2-11	Ordförande för högsta styrande organ	44, 46
2-12	Styrande organs roll i översyn och hantering av påverkan	43-44, 107
2-13	Delegering av beslutsfattande för hantering av påverkan	43-44, 107
2-14	Högsta styrande organets roll i hållbarhetsredovisning	43-44, 107
2-15	Intressekonflikter	44
2-16	Kommunikation av kritiska angelägenheter	43-44
2-17	Den samlade kunskapen hos högsta styrande organ	Ej redovisat
2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets prestation	44
2-19	Ersättningspolicy	Ej redovisat
2-20	Process för att fastställa ersättningar	43
2-21	Årlig total ersättningsratio	Ej redovisat
2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	8-9
2-23	Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	109
2-24	Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	109
2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	109
2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	109
2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	107
2-28	Medlemskap i organisationer	109
2-29	Metod för intressentengagemang	111
2-30	Kollektivavtal	115
GRI 3: Väsentliga frågor		
3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	112
3-2	Lista på väsentliga frågor	112
GRI 201: Ekonomiskt resultat		
201-1	Genererat och distribuerat direkt ekonomiskt värde	115
GRI 302: Energi		
3-3	Styrning av väsentliga frågor	29, 114
302-3	Energiintensitet	114
302-4	Minskning av energianvändning	114
305: Utsläpp		
3-3	Styrning av väsentliga frågor	16, 29, 31-32, 114
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	114
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	114
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	114
305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	114
GRI 404: Utbildning och kompetensutveckling		
3-3	Styrning av väsentliga frågor	33-35
404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	115
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter		
3-3	Styrning av väsentliga frågor	35

20230421025216

GRI-standard		Sidhänvisning
405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	35, 115
GRI 416: Hälsa och säkerhet kunder		
3-3	Styrning av väsentliga frågor	27, 30, 32
416-2	Avvikelser gällande produkters och tjänsters hälso- och säkerhetspåverkan	107
Egna indikatorer		
Egen indikator	Miljöcertifieringar för ny-, om- och tillbyggnation	17, 32. 112, 113
3-3	Styrning av väsentliga frågor	27-32
Egen indikator	Index för organisatorisk och social arbetmiljö	34
3-3	Styrning av väsentliga frågor	33-35
Egen indikator	Resultat av kundundersökning	30
3-3	Styrning av väsentliga frågor	27-30



Transaction 09222115557489499149 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20250421025117

Revisorns rapport

Till Fastighet 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 2022. Stenvalvet har definierat hållbarhetsredovisningens och den lagstadgade hållbarhetsrapportens omfattning på sida 1.

Styrelsens och VDs ansvar för hållbarhetsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inkl den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 107 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för Stenvalvets hållbarhetsredovisning enligt kraven för att rapportera med referens, 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 inkl 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

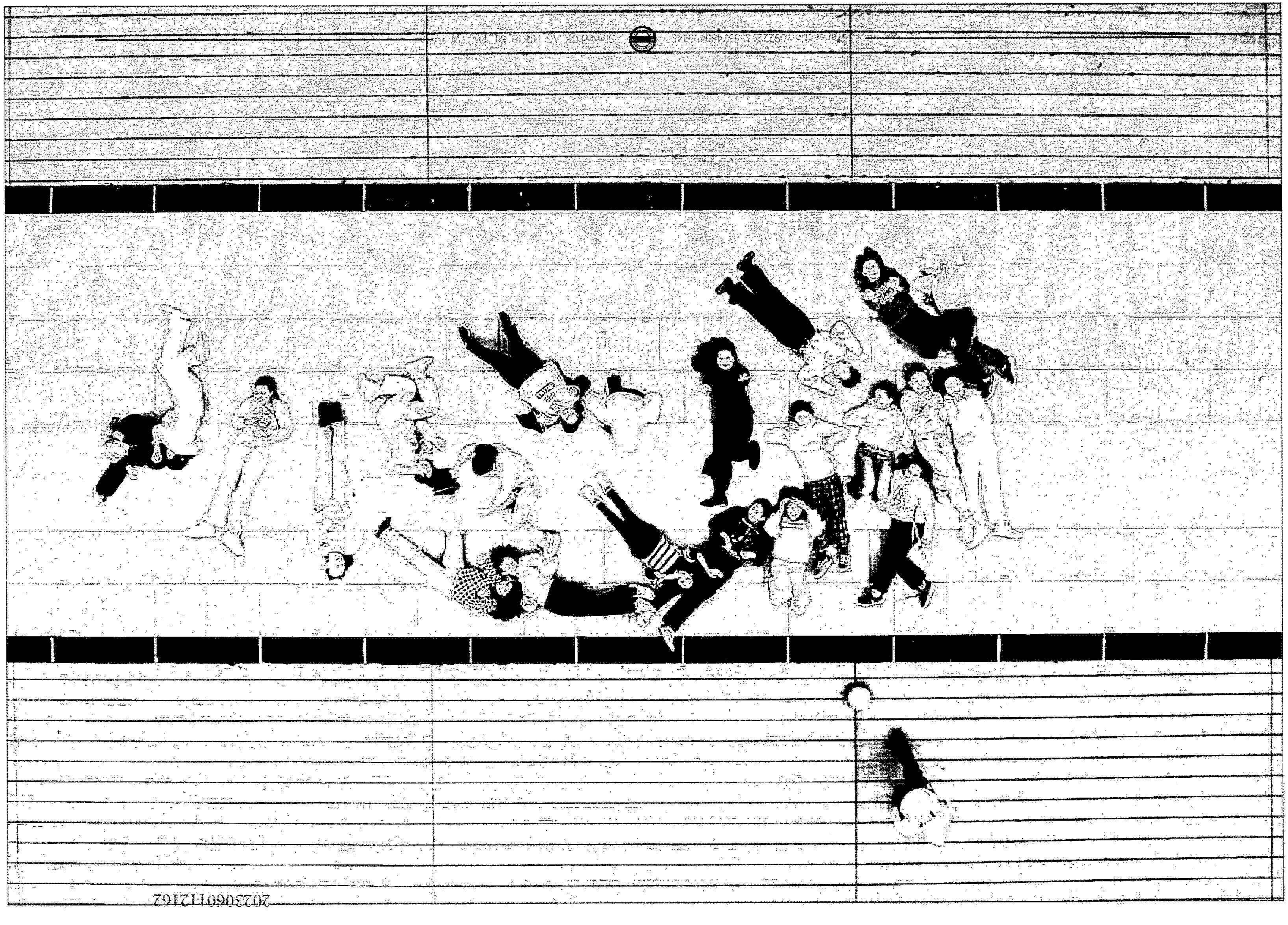
Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och verkställande direktören angivna kriterierna. En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 23 mars 2023

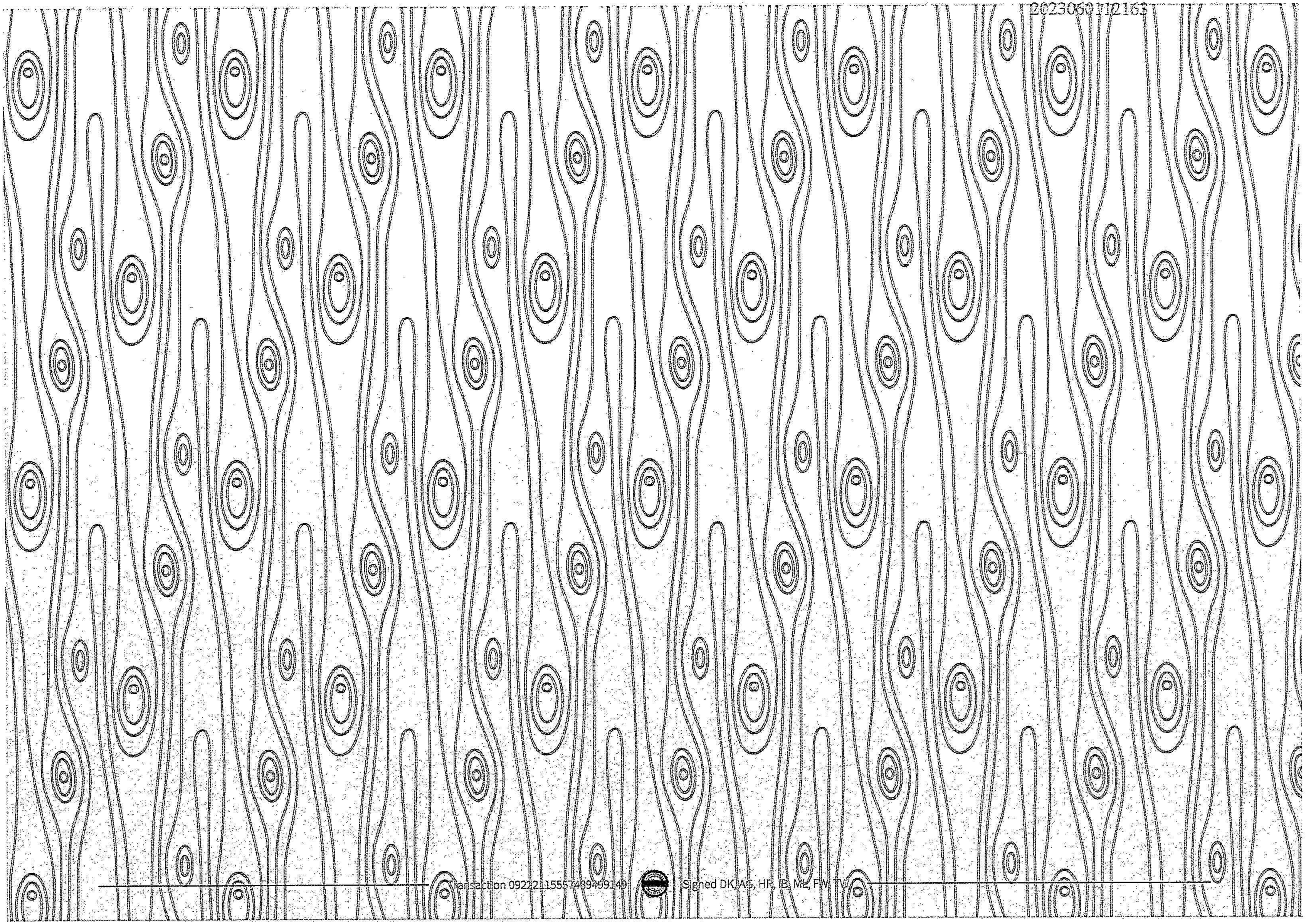
KPMG AB

Fredrik Westin	Torbjörn Westman
Auktoriserad revisor	Specialistmedlem i FAR

Hållbarhetsredovisning



20230601T216Z



vi välfärdssamhället

Tillsammans utvecklar

Fastighets AB Stenvalvet

Stockholm (HK)
Adolf Fredriks Kyrkogata 2
111 37 STOCKHOLM

Postadress
Box 162 84
103 25 Stockholm

Eskilstuna
Kungsgatan 43
632 17 Eskilstuna

Kalmar
Malmbrogatan 7
392 49 Kalmar

Malmö
Hyllie Allé 25
215 33 Malmö

Örebro
Mellringevägen 120 C
703 53 Örebro

STENVALVET

Värden för välfärden

stenvalvet.se

Transaction 09222115557489499149 Signed DK AG, FR, IB, ML, FW, TW

20230601121166

Verification

Transaction 09222115557489499149

Document

Fastighets AB Stenvalvet års- och hållbarhetsredovisning 2022
Main document
124 pages
Initiated on 2023-03-23 10:17:48 CET (+0100) by Thomas Åsberg (TÅ)
Finalised on 2023-03-23 11:17:18 CET (+0100)

Initiator

Thomas Åsberg (TÅ)
Fastighets AB Stenvalvet
ID number 7503031630
thomas.asberg@stenvalvet.se
+46725021513

Signing parties

Dag Klackenberg (DK)
Fastighets AB Stenvalvet
ID number 480105-0453
dag.klackenberg@bockeropapper.se

The name returned by Swedish BankID was "DAG KLACKENBERG"
Signed 2023-03-23 10:23:02 CET (+0100)

Ann Grevelius (AG)
Fastighets AB Stenvalvet
ID number 6612034808
ann.grevelius@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "Ann Maria Katharina Grevelius"
Signed 2023-03-23 10:21:36 CET (+0100)

Hans Rydstad (HR)
Fastighets AB Stenvalvet
ID number 520501-1199
hans.rydstad@carnegie.se

The name returned by Swedish BankID was "Hans

Ingalill Berglund (IB)
Fastighets AB Stenvalvet
ID number 640601-0246
ingalill@forsail.nu

The name returned by Swedish BankID was "Ingalill

20230601121167

Verification

Transaction 09222115557489499149

Anders Bertil Rydstad"
Signed 2023-03-23 10:18:30 CET (+0100)

Marie Berglund"
Signed 2023-03-23 10:20:56 CET (+0100)

Maria Lidström (ML)
Fastighets AB Stenvalvet
ID number 7205246924
maria.lidstrom@stenvalvet.se

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Maria Lidström"
Signed 2023-03-23 10:26:04 CET (+0100)

Fredrik Westin (FW)
KPMG
ID number 197202277518
fredrik.westin@kpmg.se

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Johan Fredrik Westin"
Signed 2023-03-23 11:06:18 CET (+0100)

Torbjörn Westman (TW)
KPMG
ID number 197302140053
torbjorn.westman@kpmg.se

BankID

The name returned by Swedish BankID was "TORBJÖRN WESTMAN"
Signed 2023-03-23 11:17:18 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify