20240423060036

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 18 april 2024.

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 18 april 2024

Maria Lidström

20240423060

Års- och hållbarhets-redovisning 2023



STENVALVET

Värden för välfärden

Innehåll

Introduktion

Stenvalvet i korthet	3
Året i siffror	4
Händelser under året	5
VD-ord	7

Omvärld & strategier

Omvärld	12
Affärsområden	13
Trender	14
Strategi	16
Värdeskapandemodell	19
Värdekedja	21

Verksamhet

Vårt erbjudande	23
Fastighetsförvaltning	24
Projektutveckling	27
Medarbetare	32
Transaktion	35
Finansiering	36
Fastighetsbestånd	38

Hållbarhetsredovisning

Om hållbarhetsredovisningen	41
Hållbarhetsstyrning	41
Intressentengagemang	47
Väsentlighetsanalys	48
Miljö och klimat	49
Medarbetare och samhälle	53
ÅRL-index	55
GRI-index	56
Revisors rapport	58

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport	60
Styrelse	63
Ledningsgrupp	64
Risker	65
Förvaltningsberättelse	73

Finansiella rapporter

Koncernen	77
Moderbolaget	81
Noter	85
Styrelsens intygande	114
Alternativa nyckeltal	115
Beräkningar	115
Definitioner	117
Revisionsberättelse	119

Rapporteringsramverk

- Den reviderade årsredovisningen och koncernredovisningen finns på sidorna 60-64 och 73-118.
- Revisionsberättelsen finns på sidorna 119-122.
- Bolagsstyrningsrapporten, inkl styrelse och ledningsgrupp, återfinns på sidorna 60-64.
- Hållbarhetsredovisningen och den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt 6 kapitlet 11 § i årsredovisningslagen återfinns som en från årsredovisningen avskild rapport på sidorna 3, 8-10, 14-21, 25, 28, 32-33, 41-57, 60-64, 66-70, 77 och 89.

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW



2024042306040

Stenvalvet i korthet

Stenvalvet är ett av de ledande bolagen i Sverige inom segmentet samhällsfastigheter. Totalt äger, förvaltar och utvecklar vi ett hundratal fastigheter från Umeå i norr till Ystad i söder.

Vi utvecklar det svenska välfärdssamhället och investerar i och förvaltar samhällsfastigheter för egen långsiktig förvaltning. Vår ambition är att vara en långsiktig och proaktiv samarbetspartner till våra offentliga och privata hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet inom utbildning, vård och omsorg, rättsväsende samt myndighetsutövning. Vårt arbete bidrar till miljömässig, social och ekonomisk hållbar utveckling.

Stenvalvets ägare, Kyrkans pension (69 %) och Stiftelsen för Strategisk Forskning (31 %), är svenska institutioner med ett långsiktigt ägarperspektiv och höga krav på en trygg och säker avkastning.

Kyrkans pension

Stiftelsen för Strategisk Forskning

Vision
Vassaste värden för välfärden.

Affärsidé
Att äga, aktivt förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Sverige.

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

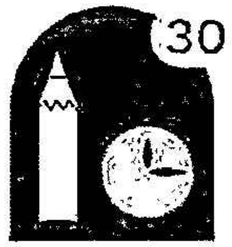
Låg risk och långsiktig stabil avkastning genom:

- Långa hyresavtal
- Låga vakanser
- Finansiellt stabila hyresgäster
- Specialanpassade lokaler med hög kvarsittningsgrad
- Stor efterfrågan
- Låg konjunkturkänslighet

15,9 mdkr	108 st	588 tkvm
fastighetsvärde	fastigheter	uthyrningsbar area

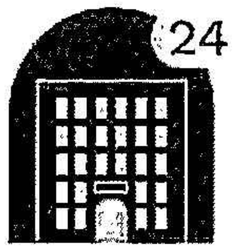
23	14 st	82 %
eNPS	miljöcertifierade byggnader	serviceindex

Våra affärsområden*


30 %
Utbildning


29 %
Vård och omsorg


17 %
Rättsväsende


24 %
Kontor

* Fördelning utifrån fastighetsvärde

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Året i siffror

	2023	2022
Finansiella nyckeltal		
Belåningsgrad, %	50,0	39,3
Driftnetto, mkr	730	665
Fastighetsvärde, mkr	15 935	16 538
Fastighetsvärde, kr/kvm	27 117	27 795
Förvaltningsresultat, mkr	398	277
Genomsnittlig ränta, %	2,4	2,2
Intäkter, mkr	1 037	954
Kapitalbindning, år	2,8	2,8
Resultat efter skatt, mkr	-440	1 060
Räntebärande extern skuld, mkr	9 182	6 936
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	4,9
Räntebindning, år	2,3	3,3
Soliditet, %	38,0	38,9
Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar, % *	-3,7	14,6
Tillväxt i förvaltningsresultat, %**	-2,0	-5,5
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Antal fastigheter, st	108	108
Direktavkastning, %	4,7	4,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,8	94,8
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,4	5,3
Uthyrningsbar area, tkvm	588	595
Överskottsgrad, %	70,4	69,8

50,0 %
belåningsgrad

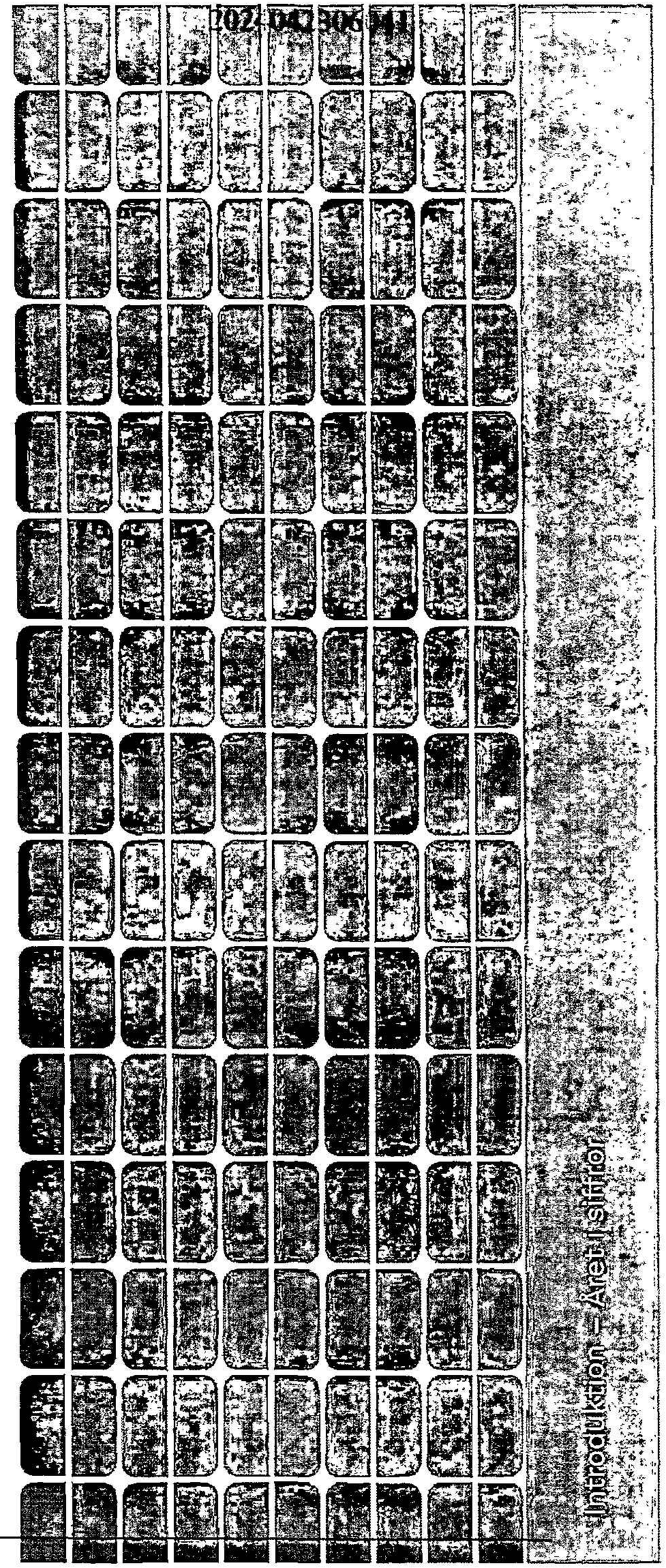
3,2 ggr
räntetäckningsgrad

70,4 %
överskottsgrad

93,8 %
ekonomisk uthyrningsgrad

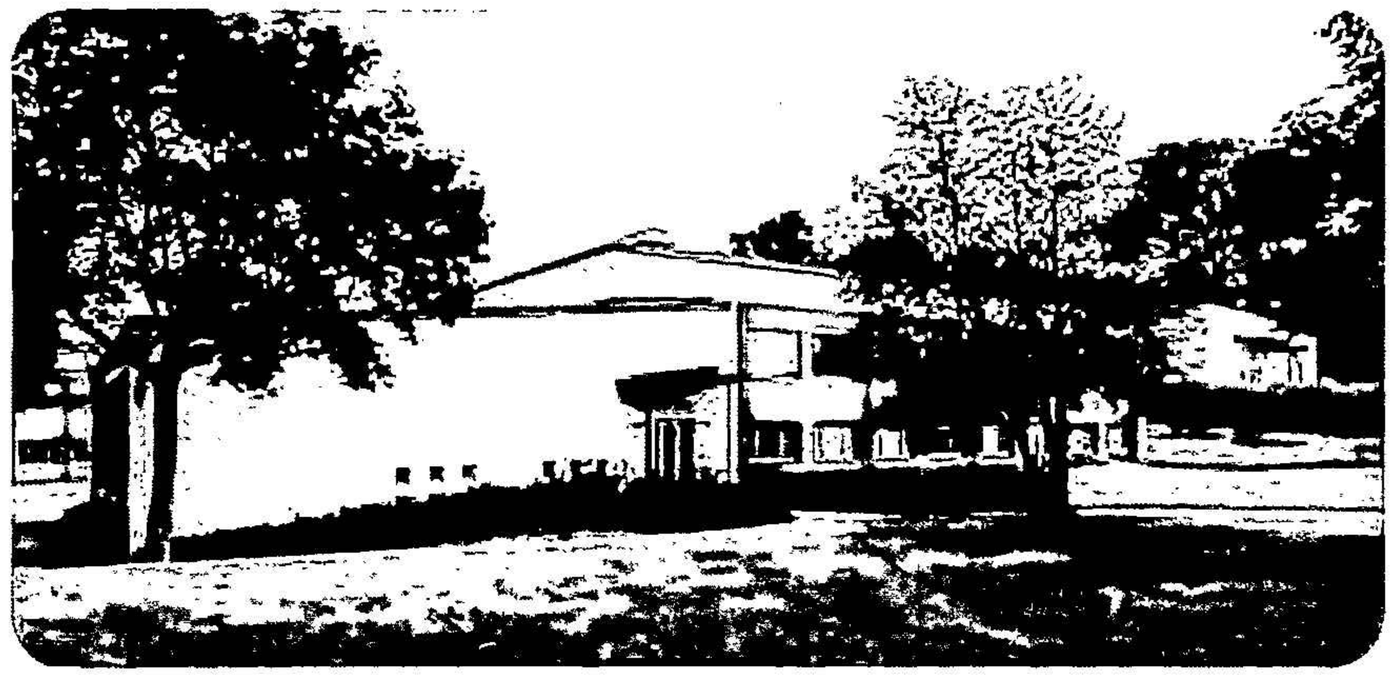
* Tidigare finansiellt mål "Tillväxt i eget kapital och ägarlån" uppgick för 2023 till -14,4 % (12,2)
** Avser tillväxt i förvaltningsresultatet exkl effekt av räntekostnader på ägarlån. Inkl räntekostnader på ägarlån uppgick tillväxten i förvaltningsresultatet till 43,7 % (7,2)

Definitioner och nyckeltalsberäkningar framgår av sidorna 115-118



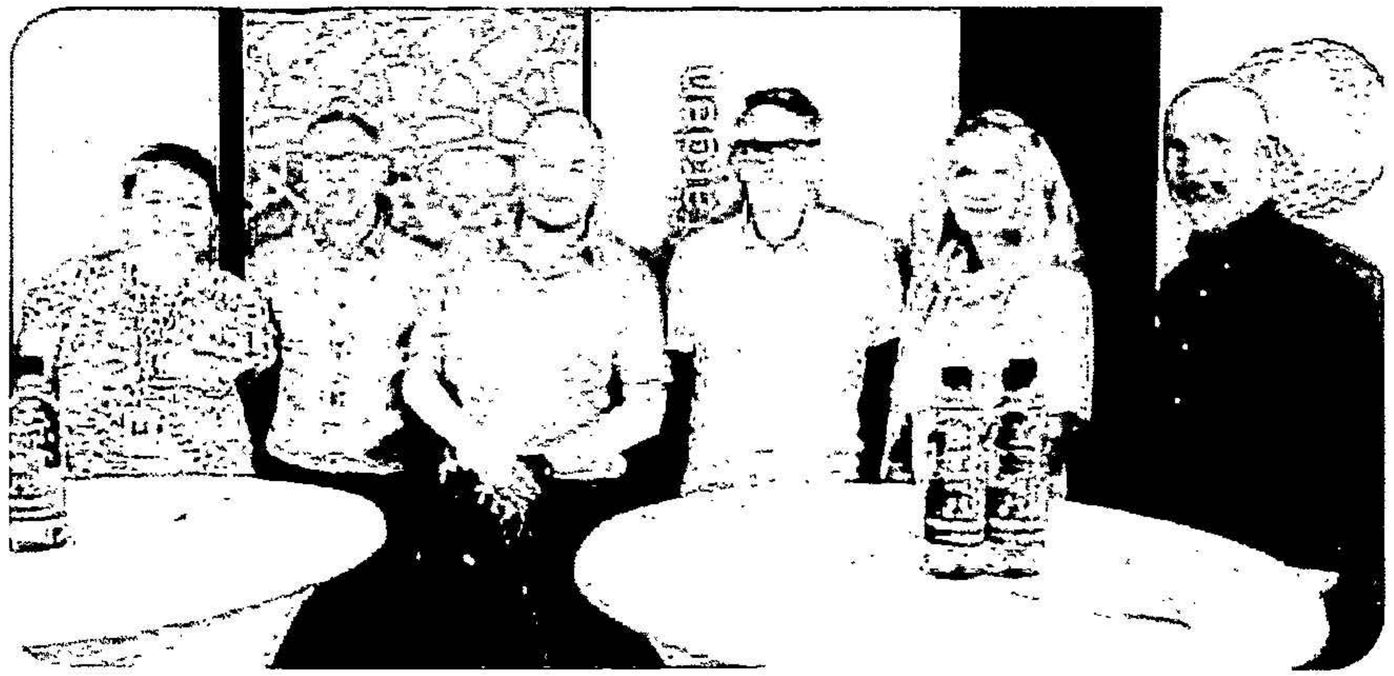
Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Händelser under året



Tioårigt skolavtal med Örebro kommun

Stenvalvet tecknade i april ett tioårigt hyresavtal med Örebro kommun avseende grundskolelokaler i Mellringe. Lokalerna om ca 2 150 kvm har under året renoverats och anpassats med inriktning på återbruk. Drygt 200 olika inventarier har återanvänts, bl a innerdörrar, handfat och belysning. Det som inte har kunnat användas har sålts vidare för återbruk i andra sammanhang. Totalt beräknas återbruket motsvara ca 20 ton i sparade koldioxidutsläpp. Skolan stod färdig till vårterminen 2024.



Fokus på trygghetsbostäder

Under Almedalsveckan i Visby höll Stenvalvet ett seminarium om trygghetsboenden tillsammans med representanter från kommuner och erfarna experter. Syftet var att belysa vad trygghetsboenden är och hur de kan spara stora pengar åt kommuner i glappet mellan vanligt boende och särskilda boenden med heldygnsomsorg, samtidigt som det möjliggör för fler äldre att kunna bo tryggt i ett socialt sammanhang.

Stabila utsikter för Stenvalvets kreditbetyg

Kreditbedömningsinstitutet Nordic Credit Rating tilldelade i maj Stenvalvet kreditbetyget BBB med stabila utsikter och det kortsiktiga betyget N3 bekräftades. NCR konstaterar att det är en styrka att bolaget är verksamt inom segmentet samhällsfastigheter med långa hyresavtal och hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet. NCRs besked kom efter den kapitalisering som genomfördes under andra kvartalet.

Emitterar obligationer för 1 mdkr

Stenvalvet emitterade i juni två icke säkerställda obligationer om totalt 1 mdkr med löptider på 2-5 år. Syftet med obligationerna, som noterades på Nasdaq Stockholm, var att finansiera löpande verksamhet samt refinansiera obligationsförfall. I samband med emissionen återköptes utestående obligation för 100 mkr.

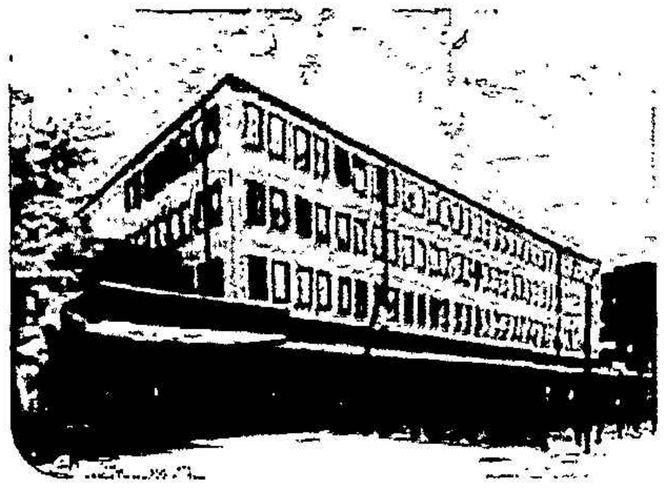
Efterlängtad terrass på Lydiahemmet i Farsta strand

I juli kunde en efterlängtad terrass invigas på Lydiahemmets äldreboende i Farsta strand. Terrassen omfattar ca 260 kvm och kunde färdigställas efter att nya fundament, bärverk och stålpelare uppförts. Lydiahemmet öppnade 2020 och eftersträvar en fin utemiljö som kan ge de boende en stunds njutning där alla sinnen stimuleras bl a med hjälp av rosor och lavendelplanteringar, odlingslådor med ätbara växter, fågelbad med porlande vatten samt utsmyckningar i trä.

Avyttring av två fastigheter i Eskilstuna

Stenvalvet avyttrade kontorsfastigheten Vapnet 1 och tillhörande parkering Vapnet 2 till Fortifikationsverket under augusti 2023. Den totala köpeskillingen uppgick till 265 mkr och gav en realiserad vinst på 46 mkr.

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW



Skatteverket hyr kontor i Västerås

Stenvalvet tecknade i juni ett sexårigt hyresavtal med Skatteverket avseende 4 000 kvm kontor i Västerås. Hyresgästanpassningen påbörjades under hösten och inflyttning beräknas ske under 2024. Lokalerna anpassas efter Skatteverkets kontorsstandard 2040 med bl a hög tillgänglighet och säkerhet.

Emitterar grön obligation

Stenvalvet emitterade i september en grön, icke säkerställd obligation om 500 mkr med en löptid om tre år. Obligationen noterades på Nasdaq Stockholm. Syftet med obligationen var refinansiering av obligationsförfall. I samband med emissionen återköptes utestående obligationer för totalt 324 mkr.

Analys av fysiska klimatrisker

Under 2023 påbörjades en kartläggning av hur väl Stenvalvets fastigheter är rustade för att möta framtida klimatförändringar. I ett första steg analyserades 12 större fastigheter ur ett 20-års perspektiv och visade att ett fåtal av dessa fastigheter omfattas av potentiella risker, främst i form av risk för översvämning. Under 2024 fortsätter analysen med att omfatta större delen av fastighetsbeståndet, parallellt med att åtgärder för att hantera identifierade omställningsrisker vidtas.



Flitig debattör

Stenvalvet deltog i en rad debatter, paneler och seminarier under 2023. Ämnena rörde bl a ägandeformer, utveckling och förvaltning av utbildningsfastigheter, framtidens myndighetskontor, trygghetsbostäder, behovet av samhällsfastigheter liksom huruvida det offentliga ska äga eller hyra sina samhällsfastigheter. På bilden syns Stenvalvets VD Maria Lidström i samband med ett rundabordssamtal med bl a justitieminister Gunnar Strömmer och Kriminalvårdens generaldirektör Martin Holmgren kring frågan om Kriminalvårdens expansion.

Årets vinnare av Stenvalvets Lilla Extra

Lydiahemmet i Farsta Strand och Fridaskolan i Trollhättan tilldelades Stenvalvets Lilla Extra 2023. Varje år delar Stenvalvet ut ett stipendium för att uppmuntra dem som visar ett särskilt engagemang och med små medel berikar vardagen för dem som arbetar och bor i Stenvalvets lokaler. Syftet är att inspirera till aktiviteter och insatser utanför bolagets ordinarie ansvar som fastighetsägare för att skapa mer glädje i vardagen.

Ytterligare byggnader miljöcertifieras

Under året miljöcertifierades fem byggnader enligt Miljöbyggnad iDrift nivå Silver och en byggnad enligt Miljöbyggnad nivå Silver. Totalt var ca 13 % av A_{temp}-ytan miljöcertifierad per den 31 december 2023.

Eskilstuna kommun hyr skollokaler

I slutet av 2023 färdigställdes en anpassning och modernisering av en skolbyggnad från början av 1900-talet. Eskilstuna kommun är ny hyresgäst och kommer att driva grundskoleverksamhet i byggnaden. Stenvalvet har sparat mycket av de gamla detaljerna och planlösningen är i stora delar densamma. Därtill har tidsenliga materialval gjorts i samklang med byggnadens speciella karaktär och historia. Förhyrningen omfattar ca 4 000 kvm.



Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Stabil fastighetsaktör möter välfärdssamhällets behov



Stabilitet och långsiktighet är utmärkande för Stenvalvet när vi tillsammans med våra kunder fortsätter utvecklingen för att möta välfärdssamhällets olika behov. En god efterfrågan på lokaler för välfärds- och samhällsservice bidrog till en stark driftnettotillväxt för 2023.

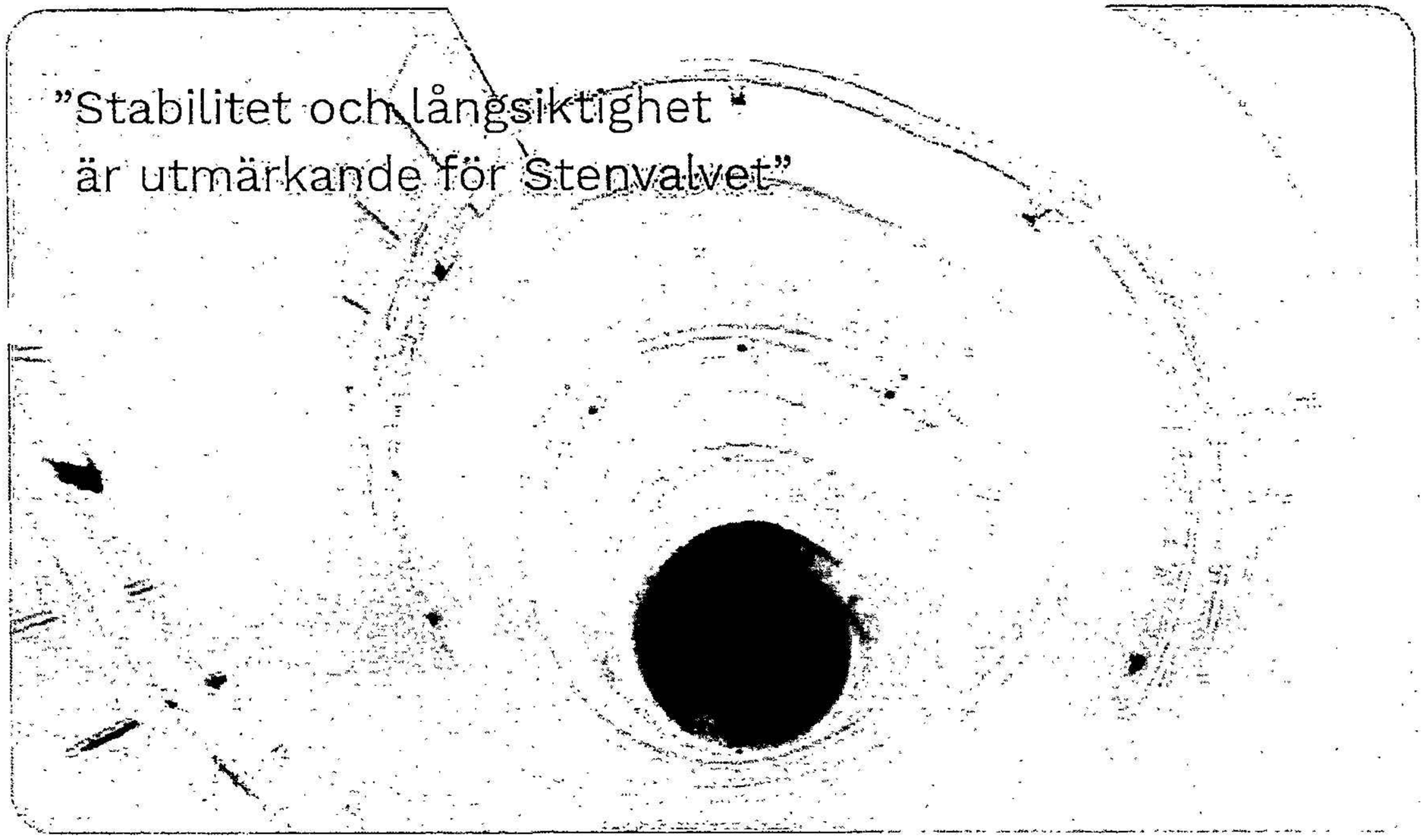
Bakom oss ligger ännu ett år präglat av en turbulent och orolig omvärld, med stor påverkan på oss både som medmänniskor och som samhälle. De affärsmässiga förutsättningarna var fortsatt oförutsägbara, drivna av hög inflation och oro på de finansiella marknaderna, med högre marknadsräntor och avkastningskrav som följd. Fastighetsmarknaden har varit avvaktande med låg aktivitet men segmentet samhällsfastigheter, som kännetecknas av långa hyresavtal, stabila kassaflöden och hyresgäster, visade återigen prov på uthållighet i kraft av fortsatt god efterfrågan på våra tjänster och lokaler.

Positiv kundtillväxt inom vårt bestånd

Under året har vi sett en fortsatt stor efterfrågan på lokaler och det är glädjande att både nya och befintliga hyresgäster har kunnat växa inom vårt fastighetsbestånd. Vi har färdigställt två nya ombyggnationer av grundskolor, en till Örebro kommun som tecknade ett tioårigt avtal om 2 000 kvm och en till Eskilstuna kommun som tecknade ett tioårigt avtal om 4 000 kvm. Utöver det har vi tecknat avtal med Skatteverket om en ny förhyrning i Västerås på ett sexårigt avtal om 4 000 kvm samt med Jönköpings kommun om ett åttaårigt avtal för Socialförvaltningen. Därtill har vi gjort ett flertal förlängningar av hyresavtal, bl a Sveriges Radio i Visby och Raoul Wallenbergskolan, Kronofogdemyndigheten och Skatteverket i Skövde. Totalt har vi haft en stark positiv nettouthyrning under året.

Ökad kundnöjdhet i fokus

Vår erfarenhet visar att vägen till kundnöjdhet går via hög tillgänglighet, snabb återkoppling och en genuin förståelse för kundens behov. Vid sidan av den kontinuerliga dialogen med våra hyresgäster är den årliga kundundersökningen vårt viktigaste verktyg för att mäta deras upplevelse av service och lokaler. Höstens undersökning visade att Stenvalvets kunder överlag är nöjda.



Fortsatt starka nyckeltal

Den årliga tillväxten av förvaltningsresultatet uppgick till 44 %, vilket framförallt har drivits av nya och omförhandlade avtal, KPI-indexering samt förändrad kapitalisering under årets andra kvartal. Per sista december 2023 uppgick belåningsgraden till 50 % och räntetäckningsgraden till 3,2 ggr, vilket i sin tur innebar att vi höll oss inom våra finansiella riskbegränsningar. Sammantaget var detta ett styrkebesked och ett resultat som låg väl i linje med Stenvalvets målsättning om långsiktig stabil lönsamhet och klok riskbalanserad tillväxt. Under årets andra kvartal genomförde vi en förändring av kapitaliseringen bl a genom att teckna nya kreditfaciliteter och amortera ägarlånet. Mot slutet av året gjordes en förändring av målet för räntetäckningsgraden, vilken framöver varaktigt ska överstiga 2,5 ggr.

Långsiktiga hållbarhetsambitioner

I vår roll som långsiktig ägare och förvaltare av samhällsfastigheter är vårt viktigaste bidrag till hållbar utveckling att vi förädlar det som redan är byggt på ett hållbart sätt. Genom att anpassa och utveckla befintliga byggnader tar vi vara på de värden som finns. Samtidigt som vi rustar byggnaderna för att

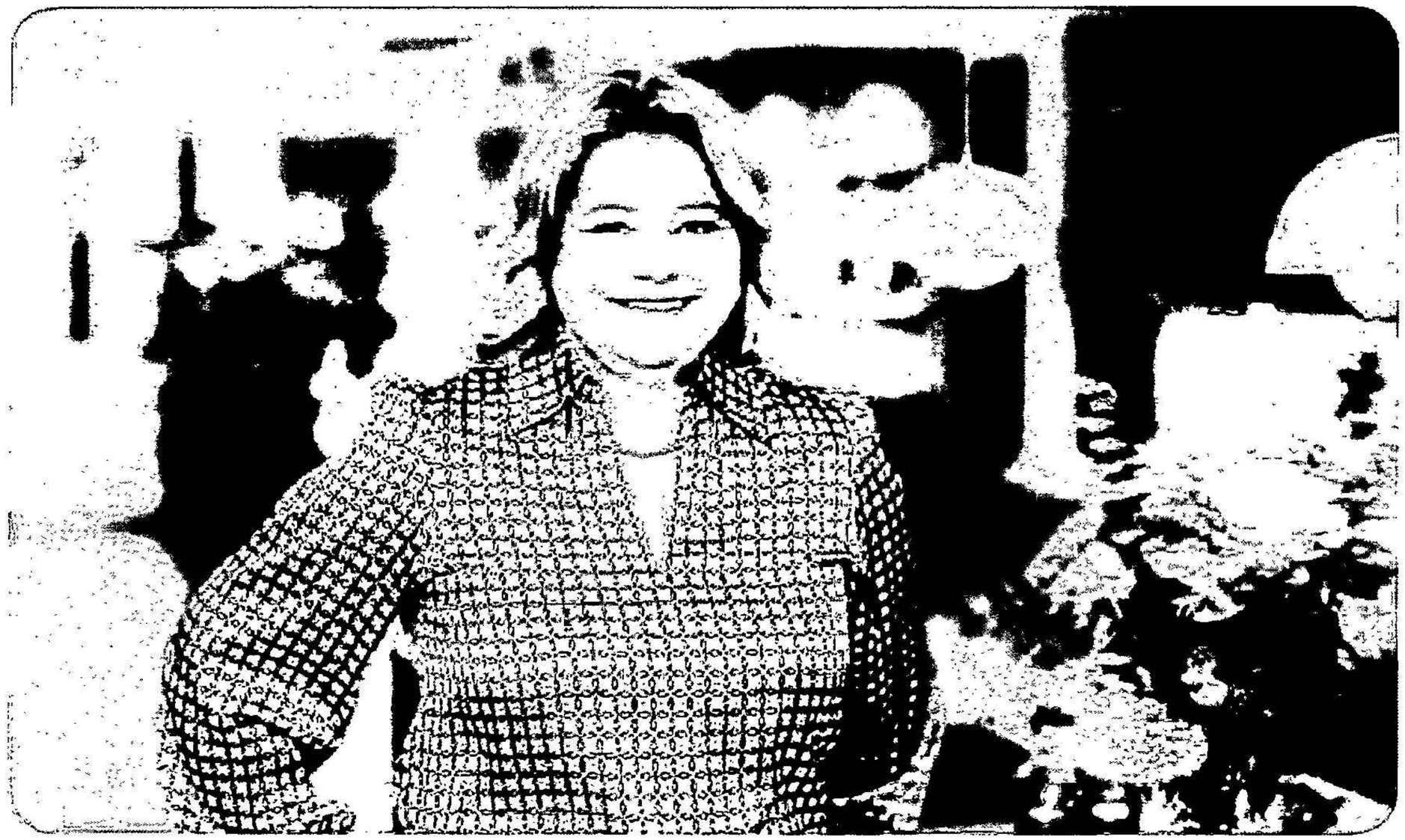
Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

klara såväl dagens som morgondagens krav och samhällsbehov genom att integrera energieffektiva lösningar och göra genomtänkta materialval.

Under året antog vår styrelse uppdaterade långsiktiga klimatmål för 2030 respektive 2045, vilka nu ger oss en tydlig riktning för vårt arbete med att successivt minska verksamhetens klimatpåverkan. Närmast arbetar vi med klimatanpassning av fastigheter, miljöbedömning av köpt material och tjänster och tecknande av fler gröna hyresavtal. Jakten på energitjuvar runt om i beståndet pågår kontinuerligt, vilket för 2023 resulterade i en minskad användning av värme med 15 % (kWh/kvm A_{temp}) och av el med 26 % jämfört med basåret 2018. Digital övervakning och realtidsstyrning på distans av tekniska installationer hjälper oss att ytterligare optimera värme, ventilation och kyla i fastigheterna.

Att certifiera fastigheter ger oss ett viktigt kvitto på att våra fastigheter är framtidssäkrade, vilket förutom minskad miljöpåverkan medför lägre risk, bättre möjligheter till finansiering och lägre driftskostnader. Totalt är nu 13 % av A_{temp}-ytan miljöcertifierad då ytterligare sex fastigheter certifierades under 2023.

Under året har vi genomfört fastighetsvandringar med driftentreprenörer och hyresgäster bl a för att öka tryggheten och säkerheten, samt genomfört skyddsronder på flera av våra lokalkontor. Genom vår satsning på fastighetsnära samverkansinsatser har mer än 20 tillfällen skapats för lokal dialog med hyresgäster och kringboende.



En organisation rustad för framtiden

Under 2023 lade vi kraft på att implementera den nya förvaltningsorganisationen som vi lanserade under 2022. Viktigt strukturkapital kom på plats genom att vi tillsammans utvecklade enhetliga arbetssätt och skapade ökad tydlighet med våra styrande dokument. Tillsammans arbetade vi också fram de värdeord som ska vara utmärkande för vår företagskultur – att vi skapar värde, agerar proaktivt och är långsiktiga i allt vi gör. Viktiga värden som vi nu samlas kring och låter vara vägledande i vårt dagliga arbete. Under 2024 kommer vi att fortsätta den satsning vi gjorde 2023 på IT-säkerhet och följa upp utbildningen i affärsetik.

En engagerad och flitig debattör

Stenvalvet deltar kontinuerligt i debatter, paneler och seminarier. En fråga på agendan även under 2023 var huruvida det offentliga ska äga eller hyra sina verksamhetslokaler. Min uppfattning är att det inte handlar om att välja antingen det ena eller andra – båda formerna behövs. Det viktiga för varje beslut är att det baseras på en gedigen analys som utgår från de behov och förutsättningar som varje enskild kommun har att förhålla sig till.

Temat för Stenvalvets seminarium under årets Almedalsvecka var att lyfta möjligheterna med fler trygghetsboenden och hur kommunerna genom detta både kan spara pengar och frigöra platser till de som behöver särskilt boende med heldygnsomsorg.

Arbetsbördan för våra rättsvårdande hyresgäster har ökat lavinartat under senare år med följden att fastigheter och lokaler behöver anpassas till en ny verklighet. Vid ett rundabordssamtal initierat av justitieminister Gunnar Strömmer och Kriminalvårdens

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20240423034047

generaldirektör Martin Holmgren i november deltog jag kring frågan om Kriminalvårdens expansion. Syftet var att bistå med idéer för att möjliggöra en högre takt av utbyggnaden av anstalter och häkten. Det behövs en gemensam kraftsamling för att inom en snar framtid lösa deras extremt stora behov och Stenvalvet vill självklart vara en del av lösningen.

Tydliga prioriteringar för kommande år

Stenvalvets övergripande långsiktiga mål är att skapa 10 % tillväxt i eget kapital över tid till våra ägare och maximera bidraget till våra kunder och samhällets hållbara utveckling. Det gör vi genom tydliga prioriteringar inom lönsamhet och tillväxt, kunder och styrning, medarbetare och samhälle samt miljö och klimat.

I kraft av alla engagerade och kompetenta medarbetare känner jag mig trygg med att Stenvalvet står bättre rustat än någonsin för att möta förändrade kundbehov och nya marknadsförutsättningar. Vi är redo att ta oss an framtida möjligheter och utmaningar!



Maria Lidström
VD
Stockholm den 21 mars 2024

Se vår film

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20240423060448



Omvärld & strategier

Transaction 09222115557513

Ökat behov av samhällsfastigheter i Sverige

Stora investeringsbehov i välfärdens sociala infrastruktur ökar efterfrågan på utveckling av fastigheter inom äldreboende och rättsväsende.

Stabilt segment i osäkra tider

Segmentet samhällsfastigheter har de senaste decennierna vuxit snabbt och är idag en väl etablerad nisch på fastighetsmarknaden. Segmentet anses vara stabilt även i osäkra tider. Behoven är till stor del oberoende av konjunktur, hyresgästerna har generellt god betalningsförmåga och hyresavtalen har normalt långa kontraktstider.

Ett år präglat av återhållsamhet

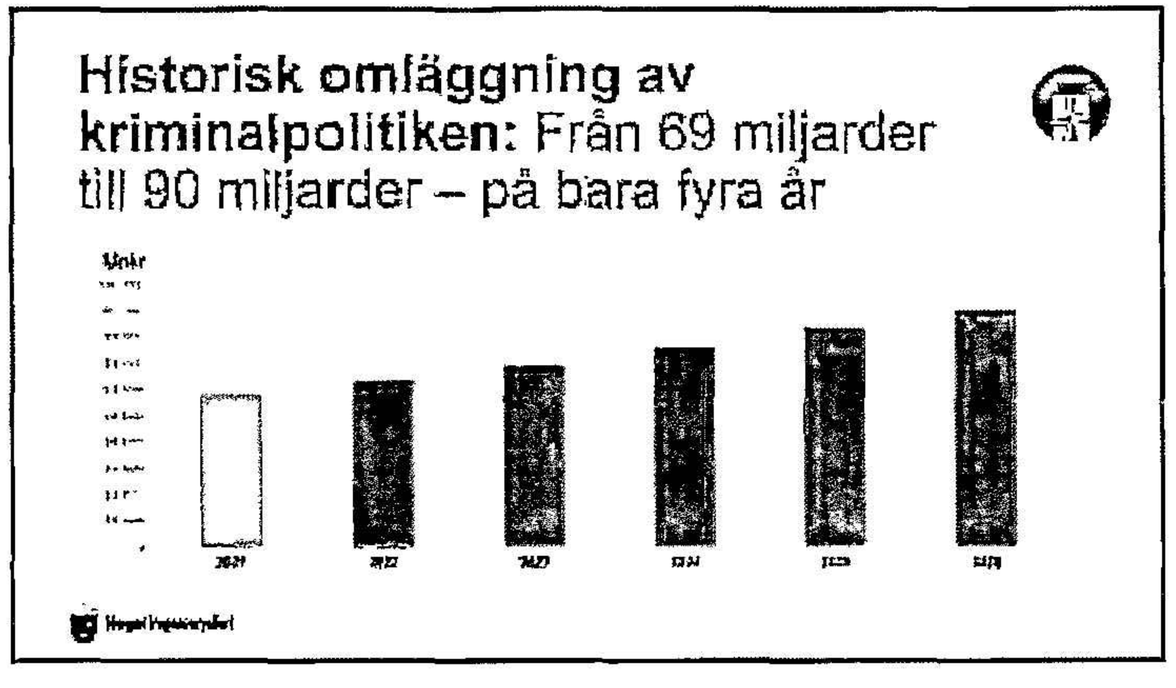
År 2023 präglades av ökad geopolitisk osäkerhet, hög inflation, stigande räntor och volatila finansmarknader som skapat nya förutsättningar för hela fastighetsbranschen. Dessa har inneburit ökat fokus på kostnadsbesparingar och minskad skuldsättning snarare än tillväxt. Kommuner och regioner såväl som privata aktörer har i många fall av olika ekonomiska skäl valt att skjuta på investeringar inom väldfärdssektorn samt minskat på anslagen/bidragen. Detta har drivits på både av fastighetsägare/hyresvärdar som begränsat sina investeringar i ny- och ombyggnader och i mindre omfattning startat nya projekt samt av hyresgäster som tvingats bromsa sin expansion.

Större utmaningar framöver

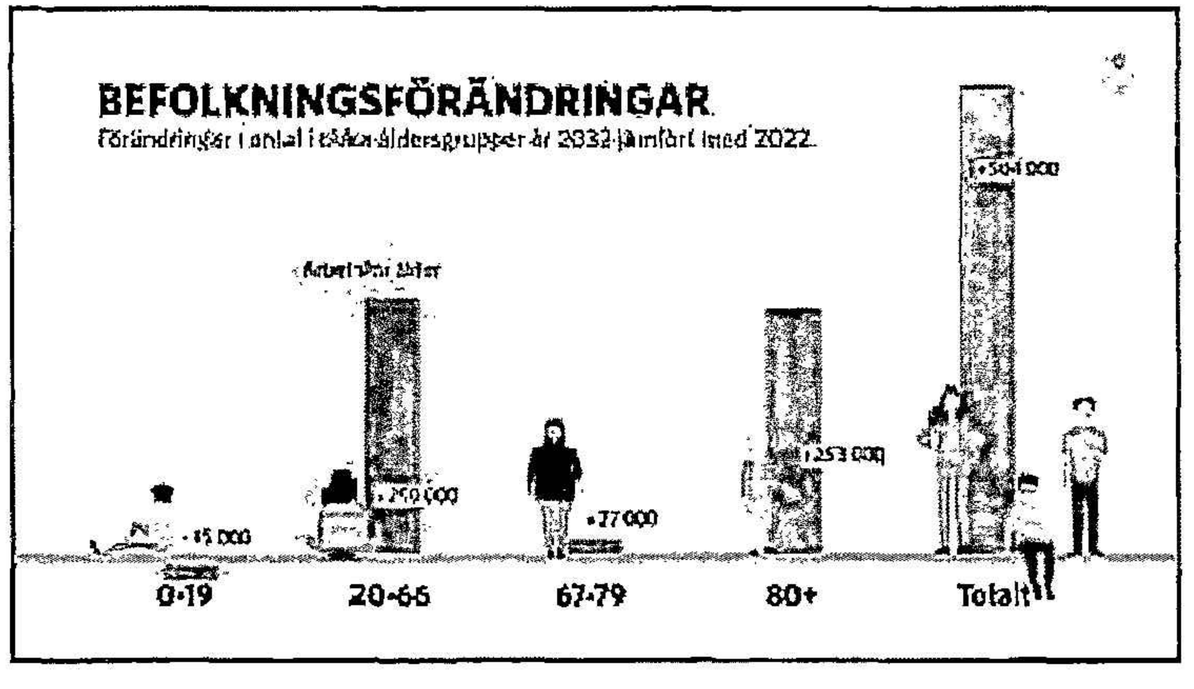
De minskade initiativen till investeringar inom samhällssegmentet 2023 fortsätter sannolikt under 2024 och kommer att innebära utmaningar för verksamheterna inom samhällsservice eftersom behoven kvarstår och på många områden är stora.

Inom äldreomsorgen speciellt men inom vård och omsorg generellt finns stora behov i Sverige av att investera mer för att utöka, förnya och förbättra utbudet för båda unga och gamla. Det kraftigt ökande antalet äldre över 80 år är ett av de tydligaste exemplen som innebär ett kommande mycket konkret behov av fler lägenheter i äldreboenden och trygghetsboenden. Bristen på LSS-lägenheter är ett annat exempel som är än mer akut och som redan idag innebär att unga vuxna med särskilda behov inte får en anpassad bostad på den ort där de har sin familj och där de känner trygghet. Inom utbildningsområdet finns ett generellt behov av att ersätta gamla förskolor och skolor med nya, samtidigt som tillväxtorter behöver fler lokaler. De stora nationella satsningarna inom rättsväsendet innebär att ett betydande antal nya lokaler inom segmentet ska moderniseras och nyproduceras.

Det finns många exempel på det stora behovet av fler och moderniserade samhällsfastigheter i Sverige. Att initiativen till nya projekt nu minskat innebär större utmaningar framöver. Globala trender såsom klimatförändringar, ökat fokus på hållbarhet och säkerhet samt digitalisering skapar också nya behov av utveckling och anpassning av samhällsfastigheter. Stenvalvet gör redan idag stora investeringar för att möjliggöra en förbättrad välfärd och står redo att bidra ännu mer när takten framöver ökar.



Källa: Regeringskansliet, Regeringens höstbudget, 14 sep 2023

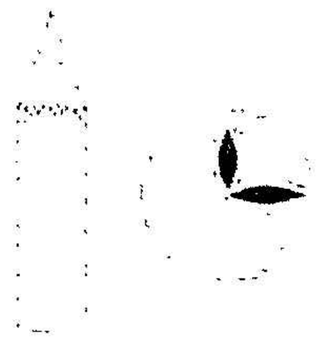


Källa: SKRs ekonomirapport 2023

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

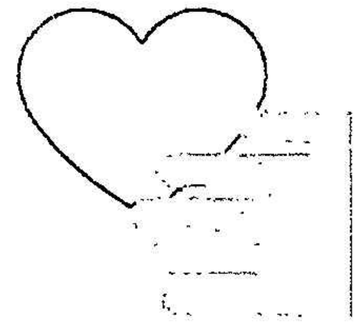
Stor potential inom våra affärsområden

Utbildning:
Utveckling och modernisering av skolor



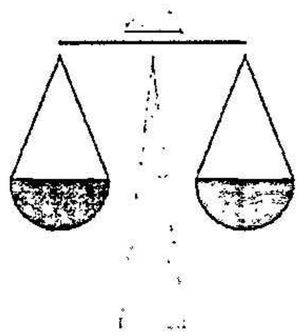
Behovet av skollokaler varierar över tid. Beroende på demografi, lokal tillväxt och respektive kommuns flyttningsnetto skiljer sig behov och efterfrågan åt mellan olika kommuner. Prognoser visar också på ett underliggande demografiskt tillskottsbehov för gymnasieskolor de kommande tio åren. Därtill är många skolor som är byggda på 1960-, 1970- och 1980-talen inte ändamålsenliga för den typ av utbildning som bedrivs idag. Många av dessa skolor är i stort behov av renovering och utveckling eller behöver ersättas med nya för att möta dagens krav.

Vård och omsorg:
Fler särskilda boenden (SÄBO) i Sverige



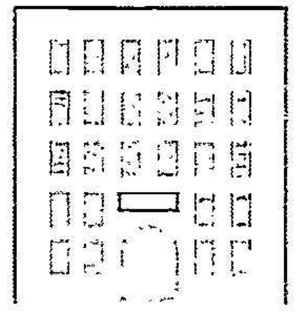
Enligt SKRs prognoser kommer antalet personer i åldern 80 år och äldre att öka med nästan 50 % till 2030. Parallellt med ökade vårdbehov leder detta till att 40 % av Sveriges kommuner har brist på platser i särskilda boenden enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät 2023. En del av lösningen kan vara att kommuner investerar i trygghetsboenden som är kostnadseffektiva och frigör platser inom särskilda boenden. Enligt samma enkät råder också brist på LSS-bostäder inom nästan hälften av landets kommuner. Utöver stort behov av tillkommande platser är befintliga boenden i alla kategorier ofta i stort behov av utveckling och modernisering för att uppfylla dagens krav.

Rättsväsende:
Fler lokaler och utveckling av befintliga



Det görs betydande politiska satsningar inom rättsväsendet och nya säkerhetskrav innebär att berörda myndigheter behöver uppdatera och utveckla sina lokaler. Kriminalvården planerar en utökning av totalt 6 600 fasta platser, varav 1 600 platser i häkten och 5 000 platser i anstalter över en tioårsperiod. Även Polismyndigheten växer och 2021 identifierade myndigheten ett 30-tal strategiska lokalprojekt. Under 2022 påbörjades drygt 30 projekt och under perioden 2024-2026 förväntas ytterligare ett 20-tal större projekt starta över hela landet. Flera nya domstolsbyggnader har också upphandlats de senaste åren och Domstolsverket planerar för ytterligare expansion de kommande åren.

Kontor för myndigheter:
Anpassning och utveckling



Många myndigheter har fått ändrade behov av kontorslokaler de senaste åren, bl a som en följd av nya flexibla arbetssätt. Nu är flera utredningar tillsatta för att undersöka effektiviteten i dessa arbetssätt. Redan idag är det flera stora myndigheter som insett det strategiska värdet av moderna lokaler i bra lägen, som ett sätt att locka rätt kompetens. Övriga trender på området är bl a att fler myndigheter tittar på samnyttjande av lokaler vilket leder till nya lösningar. Även säkerhetsfrågan får allt större utrymme vilket skapar möjligheter till nya affärer för Stenvalvet. Sammantaget kan vi konstatera att det sker mycket inom segmentet och att vi ser ett stort behov över tid av fortsatt utveckling och anpassning av myndighetskontor.

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Trender som påverkar och driver utvecklingen

Förändringar i vår omvärld påverkar de långsiktiga förutsättningarna för våra hyresgästers verksamheter och för Stenvalvet som hyresvärd. Som en ledande aktör inom samhällsfastigheter är Stenvalvet väl positionerade för att möta dessa trender och skapa värde för alla våra intressenter. Följande fyra trender har vi identifierat som några av viktigaste för vår verksamhet.

Ökat fokus på hållbarhet

Globala utmaningar som klimatförändringar och omställning till en cirkulär ekonomi tillsammans med ökade regulatoriska krav och förväntningar från intressenter och hyresgäster innebär ett ökat fokus på hållbarhet i och kring fastigheterna. Efterfrågan på miljöcertifierade byggnader och gröna hyresavtal ökar samtidigt som klimatrelaterade omställningsåtgärder förväntas. Affärsetik och god arbetsmiljö genom hela värdekedjan blir allt viktigare för att attrahera och behålla både kunder och medarbetare.

Så möter Stenvalvet trenden
Hållbarhetsfrågorna är integrerade i Stenvalvets strategi och är en central utgångspunkt i vår verksamhet. Vi ökar vårt fokus på att agera ansvarsfullt genom hela värdekedjan, att beakta hållbarhetsrisker och tillvarata och skapa möjligheter för att kunna bidra till hållbar utveckling. Under året förtydligade vi klimatambitionen i hållbarhetsarbetet med det övergripande målet att bli klimatneutrala till år 2030 i vår egen verksamhet, scope 1 och 2, och klimatneutrala i hela värdekedjan, inkl scope 3, till år 2045.

Med fokus på energieffektivisering och cirkulär fastighetsekonomi genom hyresgästanpassningar av befintliga fastigheter möjliggör vi kostnadsbesparingar och minskad klimatpåverkan. Vi fortsätter att miljöcertifiera våra byggnader i enlighet med Miljöbyggnad iDrift och Miljöbyggnad, minst nivå Silver. Vi har även påbörjat en analys av de fysiska klimatriskerna för att vidta åtgärder och hantera identifierade risker i våra fastigheter. Vi fortsätter öka andelen grön finansiering genom gröna banklån och gröna obligationer. Läs mer om Stenvalvets hållbarhetsarbete på sidorna 41-57.

Ökade krav på säkerhet

Ökad osäkerhet i det geopolitiska säkerhetsläget, tilltagande otrygghet i samhället och den snabbt växande och komplexa kriminaliteten ökar kraven på säkerhet inom alla våra affärsområden. Betydande politiska initiativ gällande t ex expansionen av kriminalvården innebär kraftigt ökat behov av fängelseplatser. Mer omfattande säkerhetskrav ger ändrade förutsättningar för lokalernas beskaffenhet, såsom krav gällande säkerhetsväggar, säkerhetsslussar och andra fysiska säkerhetsåtgärder.

Så möter Stenvalvet trenden
Stenvalvets förvaltningsorganisation omfattar sex marknadsområden, varav ett, marknadsområde rättsväsende, fokuserar helt på våra hyresgäster inom Polisen, Kriminalvården och Domstolsverket. En stor del av Stenvalvets bestånd består av fastigheter inom rättsväsendet, vilket gör att vi har långa relationer med dessa hyresgäster och därmed en lång och gedigen erfarenhet av lokaler med särskilda säkerhetsbehov. Med dessa förutsättningar som bas arbetar vi nära och tillsammans med hyresgästerna för att kunna möta nya behov och krav.

Även inom våra affärsområden utbildning, vård och omsorg samt kontor ökar kraven på säkerhet kring funktioner som t ex entrélösningar och utomhusbelysning. Vi strävar också efter att skapa miljöer som upplevs som trygga för våra hyresgäster och dess brukare såsom t ex skolelever och besökare hos våra offentliga hyresgäster. Det är givetvis viktigt att kunna möta ökade säkerhetsbehov men samtidigt centralt att lösningar medför en upplevd tryggare miljö och inte som ytterligare ett tecken på de risker och hot som har blivit allt mer närvarande under senare år. Vi har egen personal inom förvaltning och utveckling som är specialister på samhällsfastigheter med kompetens inom säkerhetsområdet.

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Digitalisering

Digitalisering och tillämpning av ny teknik och AI (artificiell intelligens) skapar förutsättningar för en effektivare och mer hållbar verksamhet både för våra hyresgäster och i vår egen verksamhet. Analys av data och verksamhetsstyrning kommer kunna bli mer effektivt och styrningen av uppkopplade fastigheter bli än mer precis utifrån hyresgästernas behov och önskemål. Vi ser även att optimering av drift, underhåll samt uppföljning av hållbarhetsprestanda, såsom t ex energianvändning kommer att utvecklas.

Så möter Stenvalvet trenden
Stenvalvet fortsätter arbetet med att koppla upp fastigheterna till en digital plattform, vilket möjliggör en mer effektiv drift, bättre hållbarhetsprestanda och bättre förutsättningar att kunna möta hyresgästernas behov. Genom sensorstyrt inomhusklimat och energiflöde i byggnader möjliggörs lägre energiförbrukning och därmed effektivare fastigheter med minskad klimatpåverkan. Vi har även installerat och utvärderat ett mindre antal väderstationer med syftet att ytterligare kunna effektivisera styrning av byggnadernas generella uppvärmning, men även för att säkerställa mindre värmesystem såsom t ex att markvärme endast är på vid behov. Vissa AI-baserade system för fastighetsstyrning används redan idag och vi har en pågående dialog kring hur vi ska kunna använda AI bredare i olika delar av vår verksamhet, både vad gäller analys, administration och förvaltning.

Demografiska förändringar, omflyttning och befolkningstillväxt i tillväxtregioner

Ökad medellivslängd där äldre människor utgör en allt större andel av befolkningen är en tydlig trend. Detta både ökar och förändrar behovet av äldreboenden och andra boendeformer såsom trygghetsboenden men även hälso- och sjukvård. Framväxten av nya industriregioner och återuppbyggnaden av Försvarsmakten skapar ett ökat behov av samhällsfastigheter i dessa regioner.

Så möter Stenvalvet trenden
Tillsammans med våra hyresgäster och företrädare för kommuner och andra offentliga aktörer för vi ständigt en dialog för att kunna möta nya behov. Genom att utveckla nya fastigheter eller att ställa om våra befintliga lokaler utifrån ändrade förutsättningar kan vi tillgodose ändrade behov. Stenvalvet deltar även aktivt i debatten och för dialog med politiker och tjänstemän kring hur vi tillsammans ska kunna möta utmaningarna och skapa värde både för hyresgäst, brukare och för Stenvalvet. Ett exempel är trygghetsboenden som Stenvalvet i olika sammanhang har lyft fram som en kostnadseffektiv lösning för kommunerna.

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

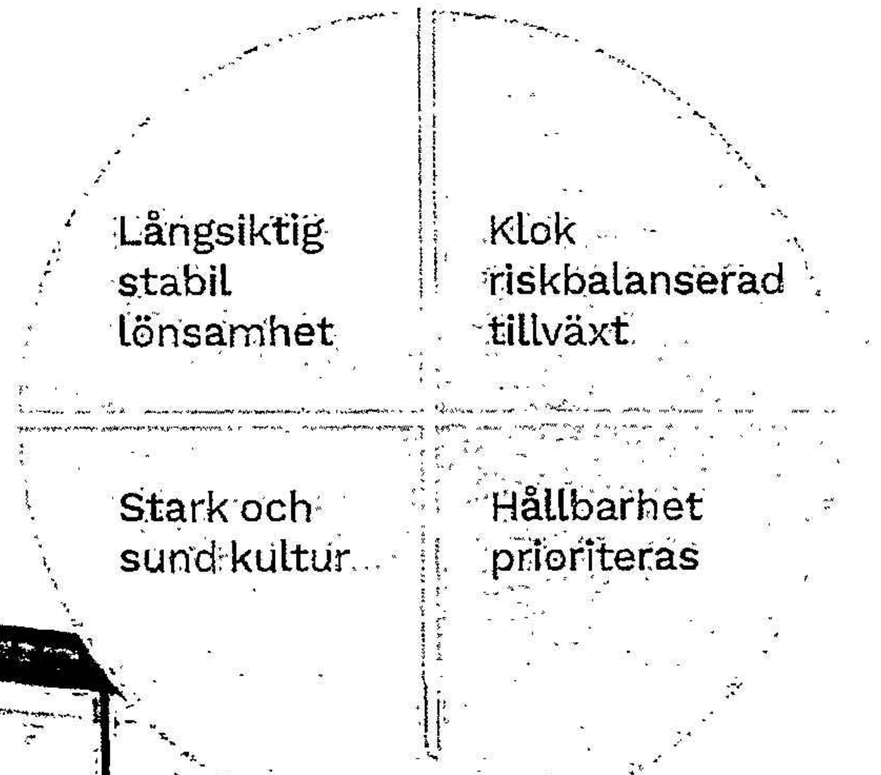
Strategi för lönsam och hållbar utveckling 2023

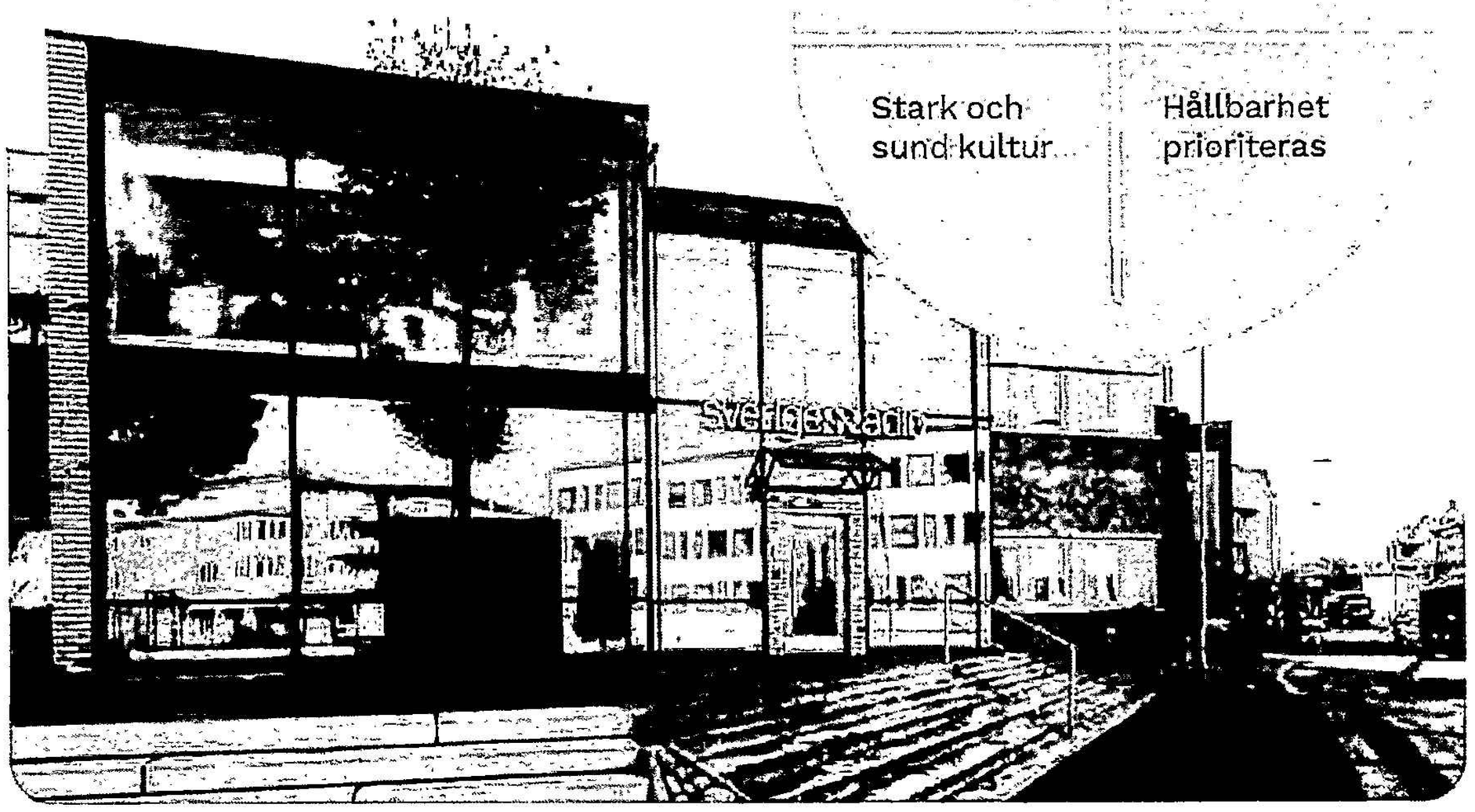
Stenvalvets strategi handlar om att skapa långsiktiga värden till alla våra intressenter och det gör vi genom att målstyra inom fyra fokusområden.

Under året har Stenvalvet haft följande fyra målområden; långsiktig stabil lönsamhet, klok riskbalanserad tillväxt, stark och sund kultur samt hållbarhet prioriteras.

Långsiktig stabil lönsamhet och klok riskbalanserad tillväxt

De första två övergripande målområdena behandlas här tillsammans eftersom de är sammankopplade. En aktiv portföljförvaltning med stabil lönsamhet och riskavvägd tillväxt utgör grunden i vår strategi, som syftar till att nå en långsiktig stabil lönsamhet och tillväxt. Bibehållen stabil lönsamhet är en förutsättning för att skapa värde för våra intressenter. Vårt långsiktiga mål är att vi ska ha minst 10 % årlig tillväxt i eget kapital över tid och vårt årliga affärsmål är att öka tillväxten i förvaltningsresultatet om 10 % över tid.





Strategiska aktiviteter 2023:

- Ökad uthyrningsgrad och implementering av ny förvaltningsorganisation, tillsammans med effektivisering av verksamheten, energieffektiviseringar samt kostnadsbesparingar, bidrog till förbättrat förvaltningsresultat och förbättrad lönsamhet.
- Fastighetsutveckling i befintligt bestånd.
- Genomfört tilläggsförvärv i Umeå, förvärv i Uppsala och Örebro som skapade tillväxtmöjligheter.

Mål och utfall 2023:

- Årlig tillväxt i eget kapital inkl ägarlån över tid om minst 10 %, inkl värdeöverföringar. Utfall -3,7 %.
- Årlig tillväxt i förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån över tid om minst 10 %. Utfall -2,0 %.
- Belåningsgraden för koncernen ska varaktigt understiga 50 %. Utfall 50 %.
- Räntetäckningsgraden för koncernen ska varaktigt överstiga 3 ggr. Utfall 3,2 ggr.

Stark och sund kultur

En stark och sund kultur med engagerade medarbetare är nyckeln till långsiktig stabil lönsamhet och hållbar utveckling. Vårt mål är att Stenvalvet ska uppfattas som det mest ansvarsfulla, kompetenta och engagerande bolaget inom vårt segment, för alla våra intressenter så som t ex kunder, medarbetare, ägare och samhälle. Vi eftersträvar proaktivitet och dialog och vi ska våga tänka nytt. Vi strävar även efter att skapa goda förutsättningar för såväl företaget som medarbetare att möta omvärldens förändringar och kundernas behov, med ambitionen att varje dag bli bättre på det vi gör.

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

2024042306054

Strategiska aktiviteter 2023:

- Det gemensamma arbetet med att ta fram Stenvalvets nya värdeord – värdeskapande, proaktiv och långsiktig – bidrog till ökat engagemang och stolthet hos våra medarbetare och en stärkt företagskultur. Värdeorden, som är vägledande för alla medarbetare i det dagliga arbetet, bidrar även till att stärka Stenvalvets varumärke och roll som en attraktiv arbetsgivare och proaktiv partner.
- Analys av kundundersökningen med uppföljande handlingsplaner.

Mål och utfall 2023:

- Förbättra kundnöjdheten i NKI till 67. Ufall 64.
- Förbättra medarbetarnöjdheten i eNPS till 0. Utfall 23.
- Förbättra engagemangsindex till 85 %. Utfall 82 %.

Hållbarhet prioriteras

I Stenvalvets sätt att arbeta och i det samhälle vi vill skapa för framtida generationer är hållbarhet en central utgångspunkt. Under året har hållbarhetsarbetet fokuserat på bl a bolagsstyrning, miljöarbete, affärsetik och våra medarbetare. Vårt pågående arbete med energieffektivisering, miljöcertifiering av byggnader och bättre materialval utgör grunden för ökad hållbar finansiering och att vi ska bli klimatneutrala.

Strategiska aktiviteter 2023:

- Ett omfattande utvecklingsarbete inom bolagsstyrning genomfördes. Däribland reviderat ledningssystem, utveckling av gemensamma processer och rutiner, uppdatering av policyer samt utbildning av samtliga medarbetare i IT-säkerhet.
- Inventering av energideklarationer genomfördes med syfte att uppfylla kommande krav enligt *EUs taxonomiförordning.*
- Inventering av fysiska klimatrisker i befintligt fastighetsbestånd påbörjades.
- Fortsatt fokus på energieffektivisering med investeringar i specifika energiprojekt.
- Miljöcertifiering av utvalda byggnader enligt miljöcertifieringssystemen Miljöbyggnad och Miljöbyggnad iDrift.
- Emittering av grön obligation om 500 mkr.
- Finansiering genom grönt lån om 288 mkr.

Mål och utfall 2023:

- Minska mängden köpt energi med 23 % (kWh/kvm A_{temp}) jämfört med basår 2018. Utfall 26 %.
- Minska mängden köpt värme med 16 % (kWh/kvm A_{temp}) jämfört med basår 2018. Utfall 15 %.
- Miljöcertifiera fem byggnader. Utfall sex. (Fem i enlighet med Miljöbyggnad iDrift nivå Silver och en i enlighet med kraven för Miljöbyggnad nivå Silver.)
- Öka mätningen av fastighetsel till 30 % av totala fastighetsbeståndet. Utfall 19 %.
- Utföra klimatberäkningar på samtliga nybyggnadsprojekt samt projekt över 50 mkr. Utfall Ett projekt omfattas och har påbörjats.



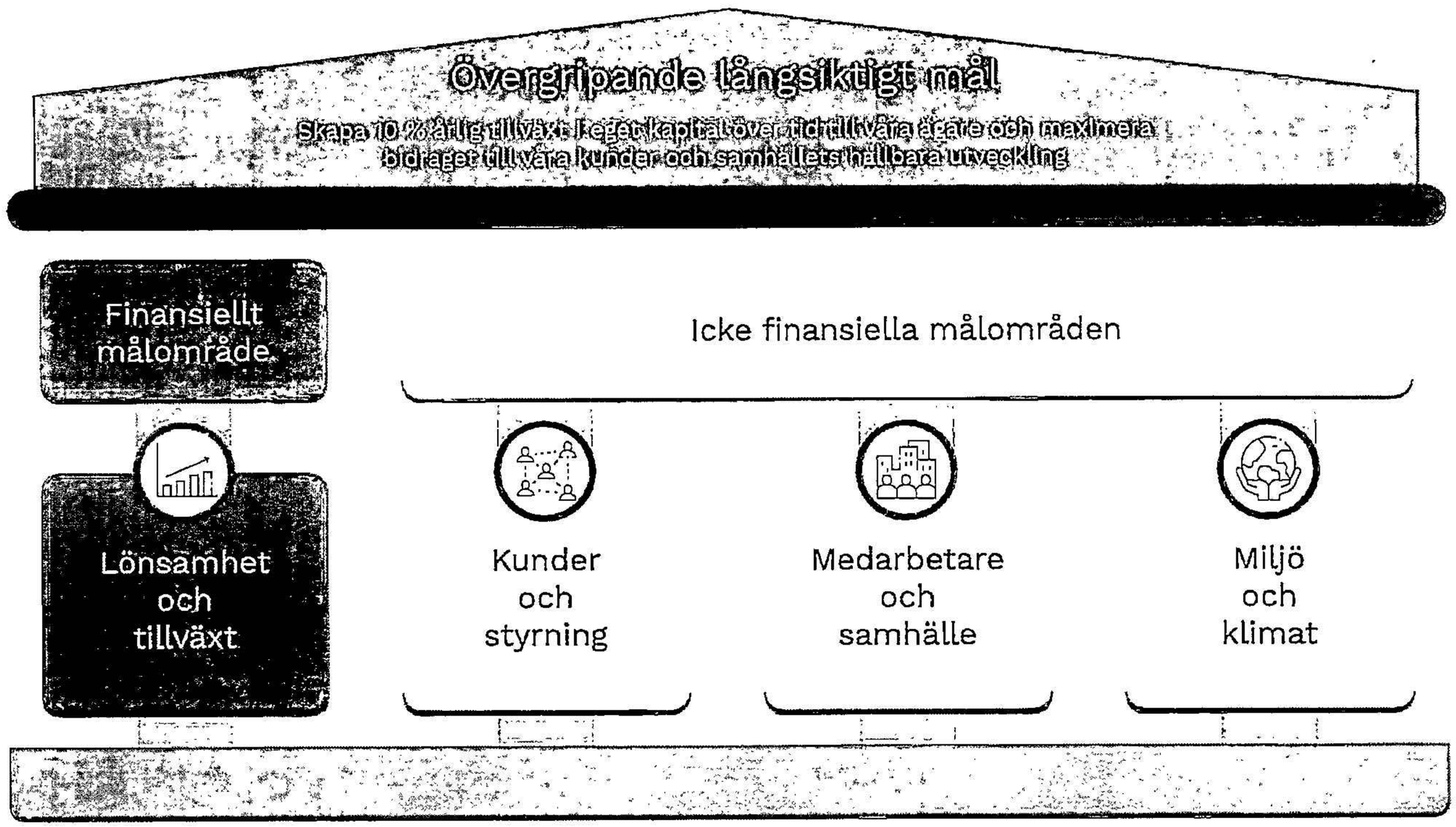
Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Uppdaterad strategi 2024-2026

Som en ledande proaktiv partner inom samhällsfastigheter har Stenvalvet en stark position för att möta ökad efterfrågan och skapa nya affärsmöjligheter. I slutet på 2023 uppdaterade vi vår strategiska affärsplan, som tar sikte på 2030 och innehåller målen för de kommande tre åren.

Stenvalvets uppdaterade strategi utgår från ett helhetsperspektiv med ett övergripande långsiktigt mål, underliggande finansiella och icke finansiella målområden. Stenvalvets övergripande långsiktiga mål tydliggör vårt syfte och våra långsiktiga ambitioner; att till våra ägare skapa 10 % årlig tillväxt i eget kapital över tid och maximera bidraget till våra kunder och samhällets hållbara utveckling. Det når vi genom tydliga prioriteringar inom lönsamhet och tillväxt, kunder och styrning, medarbetare och samhälle samt miljö och klimat.

Måluppbyggnaden utgår från ett hållbarhetsperspektiv. Det långsiktiga målet beaktar inriktningsdirektivet från styrelsen och tydliggör vårt överordnade syfte och våra långsiktiga ambitioner.



Transaction 09222115557513384165 Signed DK. AG, HR, IB, ML, FW, TW

2024042306056

Värdeskapandemodell i uppdaterad strategi

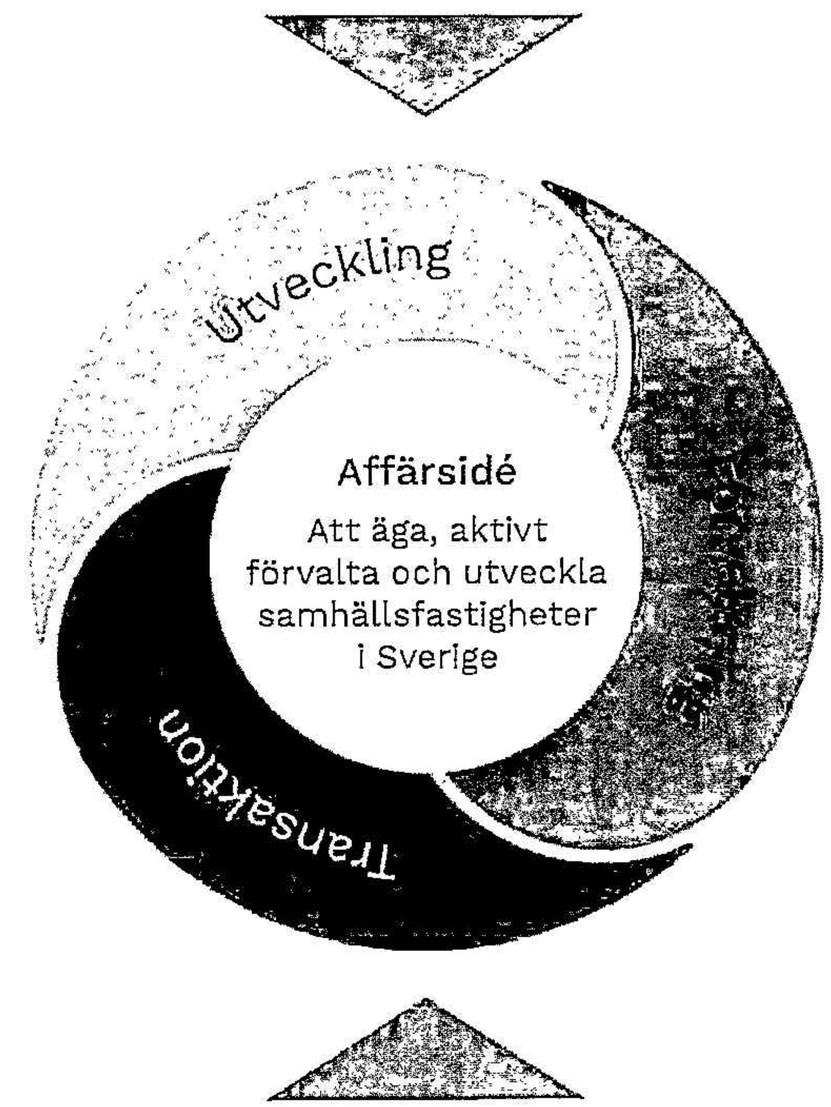
Stenvalvet är en proaktiv partner som tillsammans med våra hyresgäster, leverantörer, ägare och andra intressenter utvecklar välfärdssamhället. Genom att äga, aktivt förvalta och utveckla befintliga samhällsfastigheter bidrar vi till en cirkulär ekonomi och en mer hållbar samhällsutveckling. Med ett starkt fokus på att skapa värden strävar vi efter att skapa de bästa förutsättningarna för de som bor, vistas och arbetar i våra fastigheter.

Resurser

- 108 fastigheter
- 15,9 mdkr i fastighetsvärde
- 588 tkvm uthyrningsbar area
- 92 % andel hyresgäster med skattefinansierad verksamhet
- Stabila intäkter på över 1 mdkr årligen
- 94 % ekonomisk uthyrningsgrad
- Långsiktiga ägare
- Långa och nära relationer till kunder, leverantörer, banker
- 45 medarbetare
- Erfarenhet av samhällsfastigheter *sedan 2010*
- Tydlig organisation och bolagsstyrning

Vision

Vassaste värden för välfärden



Intressenters förväntningar
Drivkrafter och trender i marknaden

Utvalda långsiktiga mål

	2024	2030
Lönsamhet och tillväxt		
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	10	10
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95
Belåningsgrad, %	<50	<50
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,5	>2,5
Kunder och styrning		
Öka kundnöjdheten (NKI), %	70	80
Öka andelen prioriterade leverantörer som bekräftat att följa vår nya uppförandekod för leverantörer, %	40	100
Medarbetare och samhälle		
Öka engagemanget internt, %	83	85
Öka stoltheten internt (eNPS)	24	30
Öka antalet samverkaninsatser med viktiga intressenter, st	37	50
Miljö och klimat		
Minska mängden köpt el- och värmeenergi jämfört med 2018, 147 kWh/kvm A_{temp}	115	93
Minska utsläpp av växthusgaser i scope 1 och 2 jämfört med 2019, %	24	30
Öka antalet *miljöcertifierade* byggnader, st	20	50
Öka antalet hyresavtal som inkluderar grön hyresbilaga, st	67	100

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

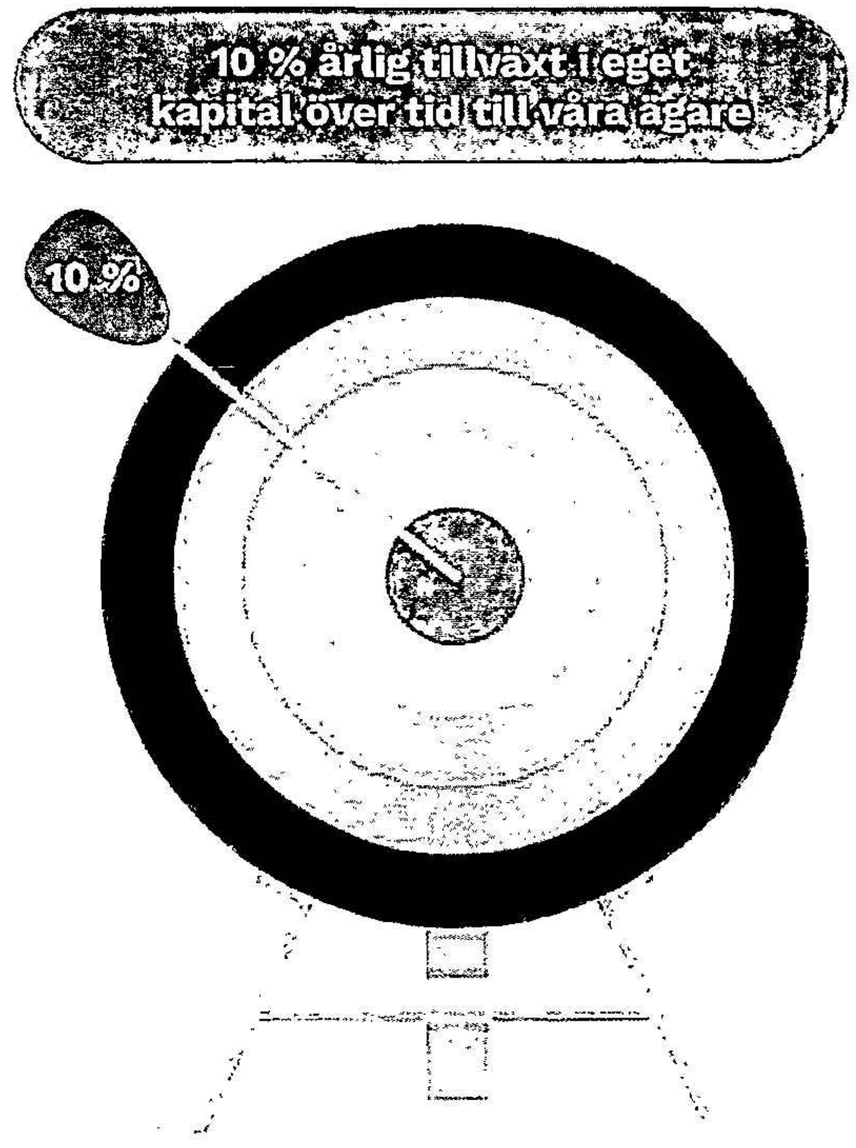
Strategiska aktiviteter

Lönsamhet och tillväxt
Över tid ska vi förbättra förvaltningsresultatet med 10 % årligen, uppnå en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 % och genom ett positivt investeringsnetto bidra till ett ökat fastighetsvärde. Huvudfokus de kommande åren är att reducera vakanser samt utnyttja potentialen i form av befintliga och potentiella byggrätter. Vi ska aktivt arbeta med att öka effektiviteten i verksamheten, optimera finansnettot och eftersträva mer hållbar finansiering.

Kunder och styrning
För att öka kundnöjdheten har vi tagit fram handlingsplaner som utgår från kundundersökningen. Vi samlar kompetens i interna kundteam för att tydligare kommunicera vårt erbjudande. Vi tar fram rutiner för att säkerställa att våra prioriterade leverantörer följer vår leverantörskod. Aktiv närvaro i debatten bidrar till att öka vår varumärkeskännedom. Vidare ska vi fortsatt förbättra ledningssystemet genom att uppdatera riktlinjer, processer och andra centrala dokument samt öka kvaliteten genom förbättrade verktyg och systemstöd.

Medarbetare och samhälle
Vi ska fortsätta att arbeta med vår kultur och värdegrund, prioritera dialogen mellan chef och medarbetare samt tydliggöra ansvar och mandat. De kommande åren ska vi öka engagemanget och stoltheten hos våra medarbetare, förbättra vår arbetsmiljö och fortsatt driva nolltolerans mot kränkande särbehandling. För att stärka engagemanget ska vi aktivt söka interna samarbeten och involvera medarbetare och kollegor, och vi ska också stärka vårt arbetsgivarvarumärke. Vi ska öka vår samverkan med viktiga intressenter i syfte att bidra mer till samhällets hållbara utveckling.

Miljö och klimat
För att lyckas med våra ambitioner utvecklar vi arbetet med klimatberäkningar av köpt byggmaterial och tjänster, engagerar våra hyresgäster genom fler gröna hyresavtal och förbättrar våra rutiner för projektstyrning. Vi inventerar behovet av klimatanpassning av våra fastigheter och fortsätter miljöcertifiera utvalda byggnader. Genom att genomföra proaktiva fastighetsvandringar tillsammans med driftentreprenörer och hyresgäster fångar vi upp prioriterade trygghets- och miljöåtgärder. Stenvalvet ska fortsätta utveckla rapportering enligt EUs taxonomi och EUs Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) inför år 2025.



Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

2024042306058

Vår påverkan längs med värdekedjan

1. Identifiering av nya affärsmöjligheter

Vi arbetar kontinuerligt med vår portfölj för att erbjuda samhället nya lokaler som passar dagens och morgondagens behov. Vi tillämpar våra rutiner för hållbarhet vid förvärv och utveckling och gör bedömningar av fysiska klimatrisker som en del av arbetet.

2. Uthyrning och projektering

När vi arbetar med uthyrning har vi möjlighet att förhandla med hyresgästen gällande omfattning på ombyggnad för att på så vis minska vår påverkan på miljön. Flexibilitet för framtida behov är också en viktig del. Den tekniska målbilden och projekteringsanvisningarna omfattar bl a energieffektivitet och materialval. En viktig del i uthyrningsarbetet är bl a gröna hyresbilagor. En proaktiv dialog med berörda intressenter, målsättning för kvalitet, miljö och arbetsmiljö samt utförande av riskanalys är andra viktiga delar.

3. Inköp av varor och tjänster

Stenvalvet anlitar i huvudsak lokala leverantörer av tjänster och prioriterar lokala/nationella produkter för att minimera påverkan av transporter av människor och produkter. Vi tillämpar vår uppförandekod för leverantörer för att minimera vår indirekta påverkan på miljö, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter samt korruptionsrisker i leveranskedjan. Vi arbetar aktivt med att göra hållbara val.

4. Produktion

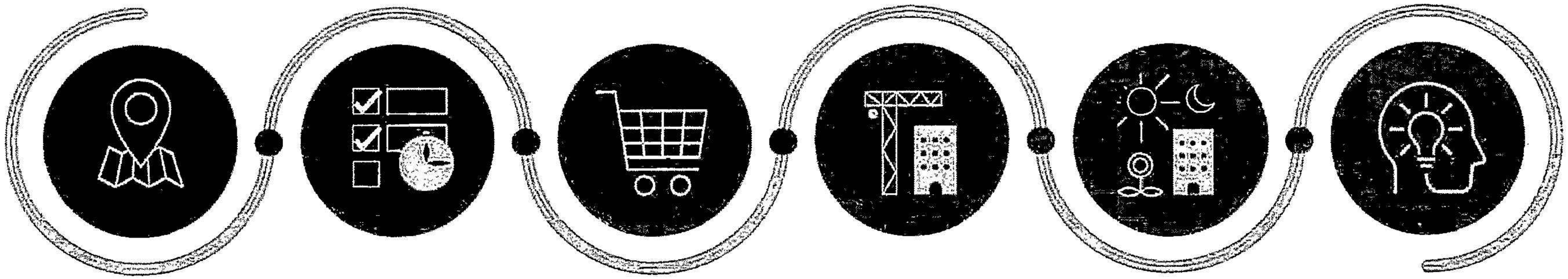
Om- och nybyggnationsskedet påverkar vi genom val av material, andel återbruk, transporter och avfall. Utöver det påverkar vi genom åtgång av energi och koldioxid. I de fall det går återbrukar vi material och vi tillämpar alltid Sunda Hus för hållbara byggvarubedömningar. Vi har en proaktiv dialog med berörda intressenter för att minimera vår påverkan, vi miljöcertifierar, energieffektiviserar och digitaliserar.

5. Förvaltning

Förvaltning av fastigheter påverkar i flera dimensioner. Bl a genom miljön utanför byggnaden. Här arbetar vi aktivt med att det ska vara tryggt och säkert och att byggnaden tillför värde i stadsbilden. Vidare påverkar vi genom uppvärmning och elförbrukning och här arbetar vi aktivt med energieffektivisering. Att miljöcertifiera fastigheten är ett annat sätt att påverka positivt.

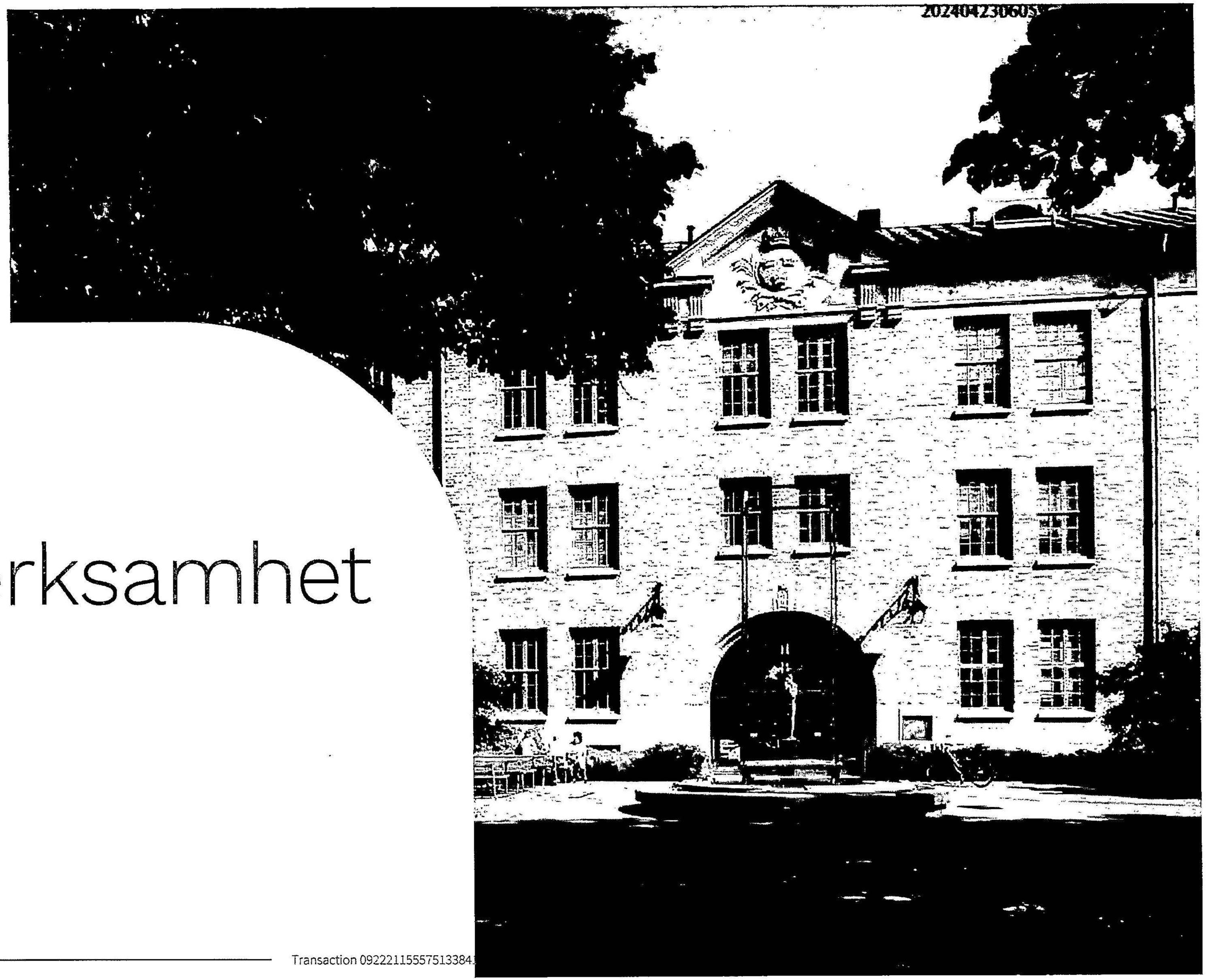
6. Avkastning och samhällsnytta

Genom vårt arbete påverkar och utvecklar vi det svenska välfärdssamhället. Vårt finansiella överskott går via våra ägare till pensioner och forskningsanslag vilket bidrar till ytterligare samhällsnytta.



Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Verksamhet



Attraktivt erbjudande med långsiktiga värden

Med närhet till våra kunder och med kunskap om deras förutsättningar och behov utvecklar och förvaltar vi samhällsfastigheter och därmed det svenska välfärdssamhället.

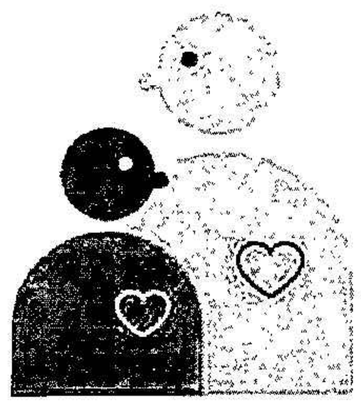
Våra hyresgäster representerar främst offentliga och privata skattefinansierade verksamheter inom utbildning, vård och omsorg, rättsväsende samt myndigheter med kontorsverksamhet. Tillgång till flexibla och funktionella lokaler med en effektiv nyttjandegrad är några av de saker våra kunder efterfrågar.

Samtidigt vet vi att varje verksamhet har sina unika behov. Genom vår långa erfarenhet av samhällsfastigheter har vi byggt upp en stor kunskap om förutsättningarna för olika samhällsviktiga verksamheter, en kompetens vi vårdar och utvecklar.

Målet är att våra fastigheter ska möta hyresgästernas behov under lång tid och vi åtar oss både mindre och större utvecklingsprojekt. Självklart är hållbarhet en del i vårt sätt att arbeta med fokus på hela värdekedjan.

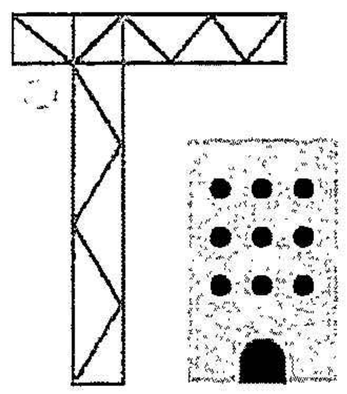
Tack vare att vår egna förvaltningsorganisation finns på plats lokalt kan vi verka nära våra hyresgäster. Våra handplockade driftentreprenörer har en viktig roll i det dagliga arbetet och fungerar som vår förlängda arm. Vår ambition är att vara en långsiktig och proaktiv hyresvärd för våra hyresgäster och skapa långvariga och väl utvecklade relationer. Det är så vi alltid har arbetat och det som gör att vi kan erbjuda beprövade lokallösningar för just de verksamheter som bedrivs i våra fastigheter.

Vårt erbjudande – en proaktiv partner genom hela kundresan



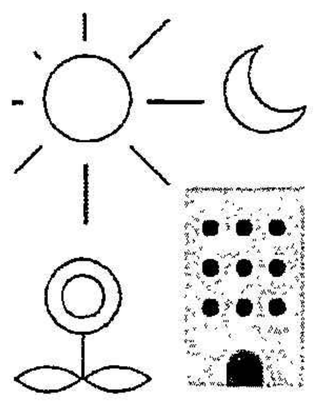
Stor kunskap och erfarenhet

Stenvalvet har lång erfarenhet av samhällsfastigheter och stor kunskap om kraven som ställs på de verksamheter som bedrivs i våra fastigheter. Vi förstår våra kunders långsiktiga behov och kan genom god planering skapa flexibilitet och effektiv drift. Det gör oss till en trygg hyresvärd idag och imorgon.



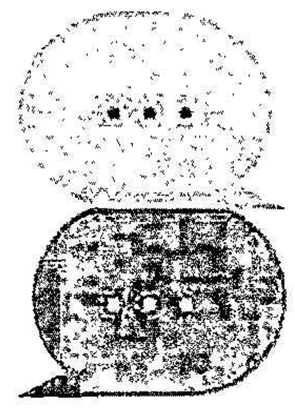
Mer hållbart byggande

Om- och nybyggnation av byggnader sker baserat på våra kunders behov. Vi tar vara på värden som redan är inbyggda i fastigheten och bidrar till minskade koldioxidutsläpp genom cirkulär fastighetsekonomi. Vi prioriterar energieffektiva lösningar och genomtänkta materialval.



Långsiktig proaktiv förvaltning

Förvaltningen av våra fastigheter sker omsorgsfullt och med ett långsiktigt perspektiv. På detta sätt lär vi känna både hyresgäster och verksamheter och kan agera proaktivt. Vi har också en bred kunskap om det förvaltade fastighetsbeståndet.



Värdeskapande utveckling genom nära dialog

Nya behov uppstår alltid och en tät kontakt och dialog med hyresgäster är grunden för vårt värdeskapande som fastighetsbolag och för en effektiv drift och förvaltning. I takt med våra hyresgästers behov utvecklar vi nya ändamålsenliga lokallösningar som stödjer de verksamheter som bedrivs i våra fastigheter.

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Fastighetsförvaltning med kunden i centrum

Vår förvaltningsorganisation möjliggör en nära dialog med våra hyresgäster. Syftet är att skapa ökat kundvärde vid både uthyrning och anpassning av lokaler såväl som i den dagliga driften och förvaltningen av våra fastigheter.

Våra fastigheter ligger i attraktiva lägen från Umeå i norr till Ystad i söder. I slutet av året uppgick vårt totala fastighetsbestånd till totalt 108 st (108) fastigheter till ett fastighetsvärde om 15,9 mdkr (16,5). Aktiviteten i uthyrning och anpassning av lokaler var fortsatt hög under 2023 trots ett utmanande makroekonomiskt klimat.

Vi hade en positiv nettouthyrning. Den totala uthyrningsbara ytan var ca 588 000 kvm (595 000) vid årets slut och uthyrningsgraden var 94 % (95). Överskottgraden uppgick till 70 % (70). Att arbeta med kostnadseffektivisering och vakanser är en del av vår löpande fastighetsförvaltning.

70,4 %
överskottsgrad

Förvaltning med kunden i centrum

Under året implementerade vi vår nya organisation för fastighetsförvaltning som vi lanserade under 2022. Förvaltningsavdelningen är nu organiserad i sex marknadsområden, där fem är geografiskt indelade och det sjätte nationella området fokuserar på våra kunder inom rättsväsende. Marknadsområdena bemannas av specialistkompetenser inom såväl kundfrågor som tekniska frågor. Syftet med den nya organisationen är att skapa tydliga kontaktvägar och stärka dialogen med våra hyresgäster och samtidigt kunna ta vara på ny teknik och digitalisering samt integrera hållbara lösningar som skapar långsiktiga värden. Under 2024 fortsätter implementeringsarbetet med fokus på bl a fler möten med våra kunder, effektivare arbetssätt och fördjupade samarbeten med våra driftentreprenörer.

Våra tekniska förvaltare har en viktig roll och arbetar nära våra lokala, kontrakterade drift- och skötselentreprenörer och andra serviceentreprenörer, vilka är särskilt utvalda för att kunna hantera de samhällsviktiga verksamheter som bedrivs i våra fastigheter. Vår utgångspunkt är en proaktiv tillsyn och skötsel med en långsiktig underhållsplanering. Tillsammans med en hög tillgänglighet och effektiv ärendehantering kan vi säkerställa en stabil och säker fastighetsdrift. För de ärenden som kom in under 2023 påbörjades åtgärd inom ett dygn i mer än 56 % av fallen. För över 76 % av inkomna ärenden påbörjades åtgärd inom ett till tre dygn.

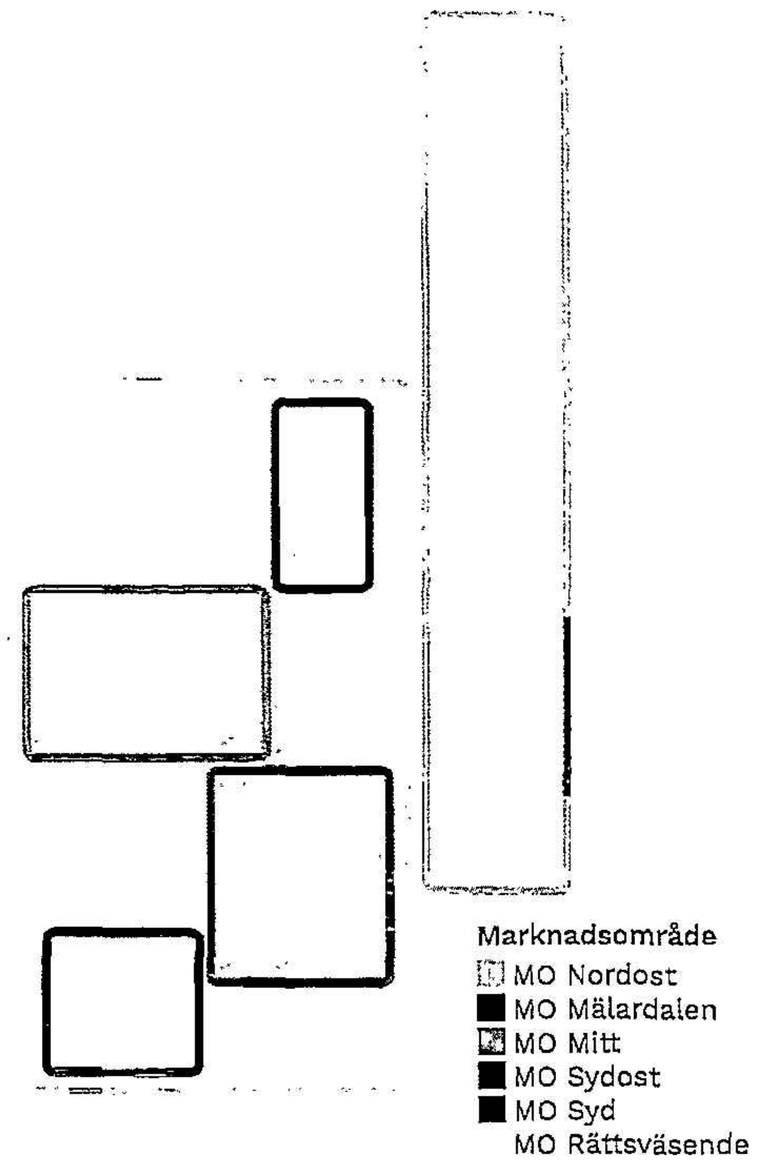
Uppkoppling av fastigheter för automatiserad fastighetsdrift sker fortlöpande. I slutet av 2023 var drygt 55 % av våra fastigheter helt eller delvis uppkopplade. Att styra fastighetsdriften på distans och i realtid möjliggör optimering av energianvändning och inomhusklimat samt en snabb hantering av avvikelser och inkomna ärenden.

För att få en bättre bild av hur väl vårt fastighetsbestånd är rustat för att klara klimatförändringarna inleddes under året en analys av fysiska klimatrisker. Klimatanalysen omfattade i ett första steg drygt 30 % av vår uthyrningsbara area. Under 2024 fortsätter arbetet för att omfatta större delen av fastighetsbeståndet.

Nära dialog skapar långsiktiga värden

En nära dialog med våra kunder är en förutsättning för att proaktivt kunna bidra med idéer och kompetens runt olika utvecklingsmöjligheter. Genom att teckna hyresavtal med långa löptider bygger vi en djupare förståelse av de verksamheter som bedrivs i våra fastigheter och kan utveckla starka kundrelationer. På detta sätt fångar vi också upp framtida utvecklingsbehov.

Hållbarhet är en naturlig del i dialogen med våra kunder. En grön hyresbilaga enligt Fastighetsägarnas mall



Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

2024042306062

erbjuds alltid i våra hyreskontrakt och är ett sätt att tydliggöra gemensamma mål och ambitioner för bl a energi, inomhusmiljö, material och avfallshantering. På detta sätt kan våra kunder integrera sitt eget hållbarhetsarbete i nyttjandet av våra lokaler. Under året genomfördes en inventering av våra hyresavtal som visade att vi har integrerat gröna bilagor i mer än 20 % av våra hyresavtal. Vårt mål är att öka andelen gröna hyresbilagor framåt.

Att skapa en trygg närmiljö

Som fastighetsbolag inriktat på samhällsfastigheter fyller vi en viktig roll i utvecklingen av den sociala infrastrukturen i våra städer. Dialoger om trygghetsfrågor förs med både kunder, brukare och andra lokala intressenter. Under 2023 genomförde vi tio fastighetsvandringar, ofta tillsammans med hyresgäster och driftentreprenörer. Syftet är att se över trygghetsfrågor som t ex behovet av belysning samt upplevelsen av mörka partier där belysningen behöver ses över. Fastighetvandringar ger också möjlighet att identifiera ytterligare åtgärder för bl a energioptimering och tillgänglighetsanpassning.

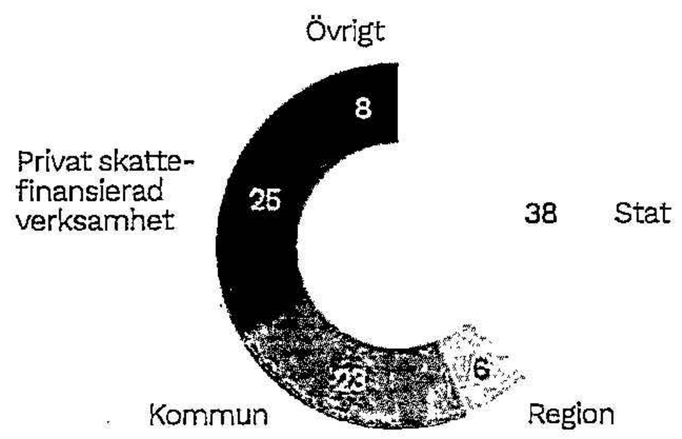
Många av våra hyresgäster bedriver en verksamhet som pågår dygnet runt, vilket bidrar till att skapa tryggare stadsdelar. Under året deltog vi också i flera lokala initiativ för att öka tryggheten i närmiljön kring våra fastigheter så som t ex översyn av belysning och gröna ytor samt fartdämpande åtgärder.

Kundundersökningen visar vägen

Vår årliga kundundersökning genomförs med brukare och kontraktskrivare och omfattar frågor kring såväl vår service som själva lokalerna. Den senaste undersökningen genomfördes hösten 2023 och visade att vi överlag har nöjda kunder och får höga betyg bl a när det gäller lokalernas läge och vårt miljöarbete samt att kunderna får hjälp när det behövs. Samtidigt pekade undersökningen på att vi har ett antal utvecklingsområden, t ex kring snabbheten i vår återkoppling till hyresgäster, vilket är en fråga vi jobbar med för att förbättra.

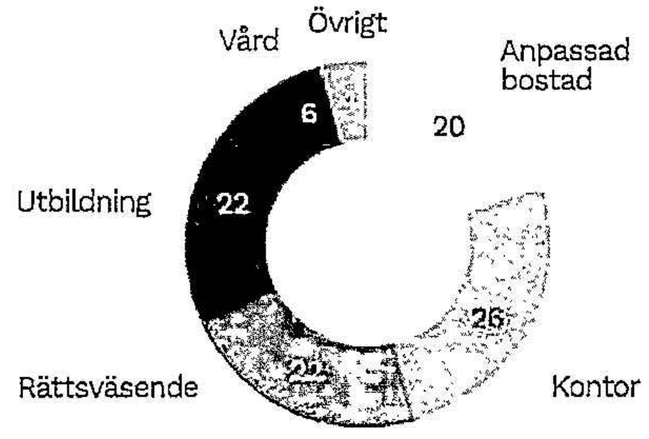
Undersökningens sammanlagda serviceindex uppgick till 82 % (85) vilket är i linje med branschmedelvärdet på 82 % (82). Sedan 2022 mäter vi också NKI (Nöjd Kund Index), där resultatet för 2023 blev 64 (71) jämfört med ett övergripande branschindex för lokaler på 65 (64). Vår nya förvaltningsorganisation fyller en central roll i det fortsatta värdeskapandet för våra kunder. Under 2024 arbetar vi vidare med att fullt ut dra nytta av de fördelar den skapar. Den feedback vi fått av våra hyresgäster är en ledstjärna i det arbetet.

Hyresvärde per hyresgästtyp*, %



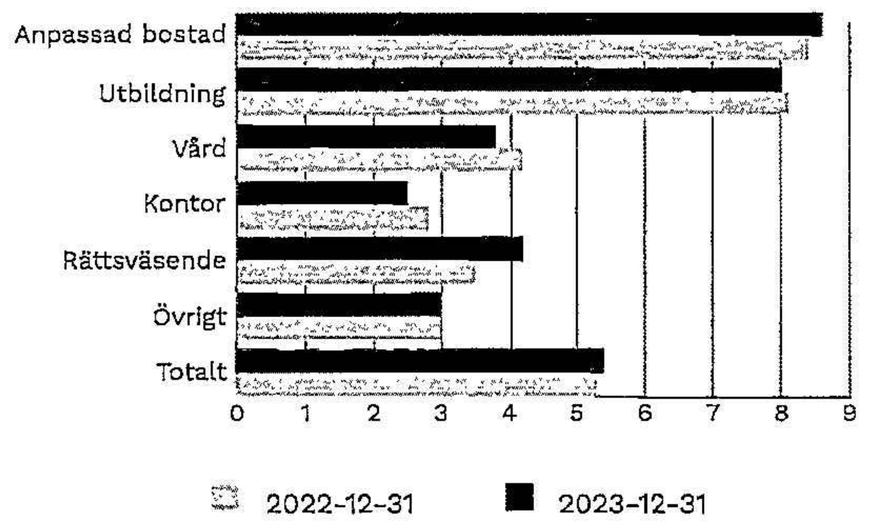
* Beräknat på kontraktsnivå

Hyresintäkt per segment*, %



* Beräknat på kontraktsnivå

Genomsnittlig kontraktslängd, år per segment



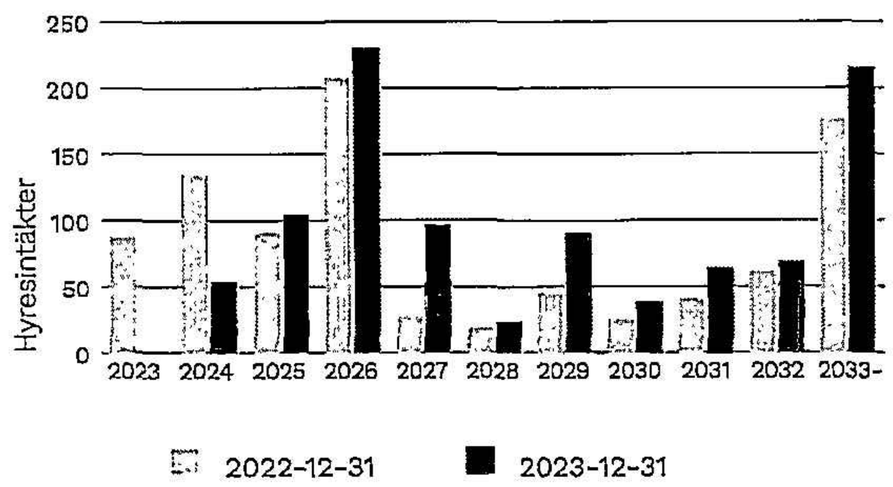
Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Stenvalvets tio största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresgäst kategori	Årshyra mkr*	Hyresvärde %**
Polismyndigheten	Stat	122	12
Internationella Engelska Skolan i Sverige AB	Friskola	71	7
Sveriges Domstolar	Stat	64	6
Örebro kommun	Kommun	51	5
Attendo Sverige AB	Privat vårdgivare	45	4
Kriminalvården	Stat	43	4
Skatteverket	Stat	38	4
Region Skåne	Region	37	4
Umeå kommun	Kommun	31	3
Försäkringskassan	Stat	26	2
Summa		**529**	**51**

*Kontrakterad årshyra, mkr inkl tillägg
**Andel av hyresvärde, %

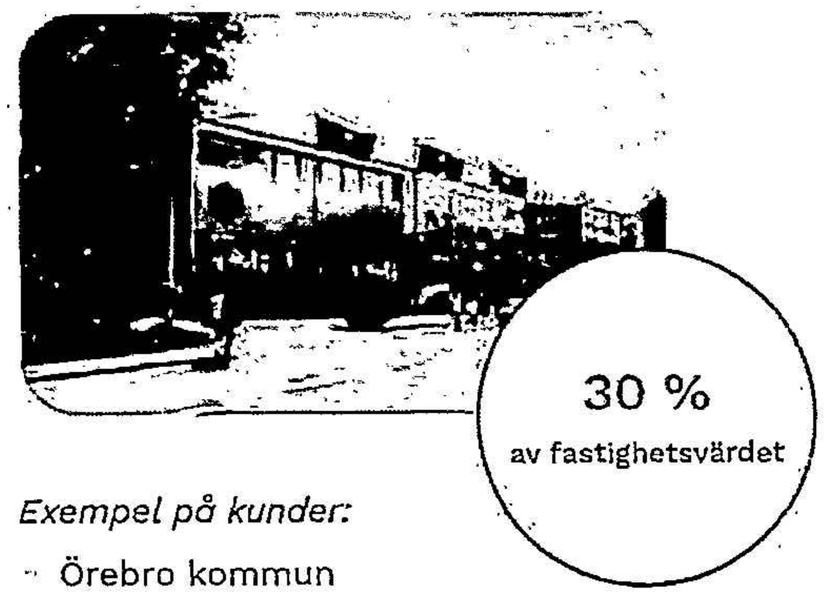
Hyresavtalens förfallostruktur, mkr



Våra affärsområden

Stenvalvets fastighetsbestånd är indelat i fyra affärsområden.

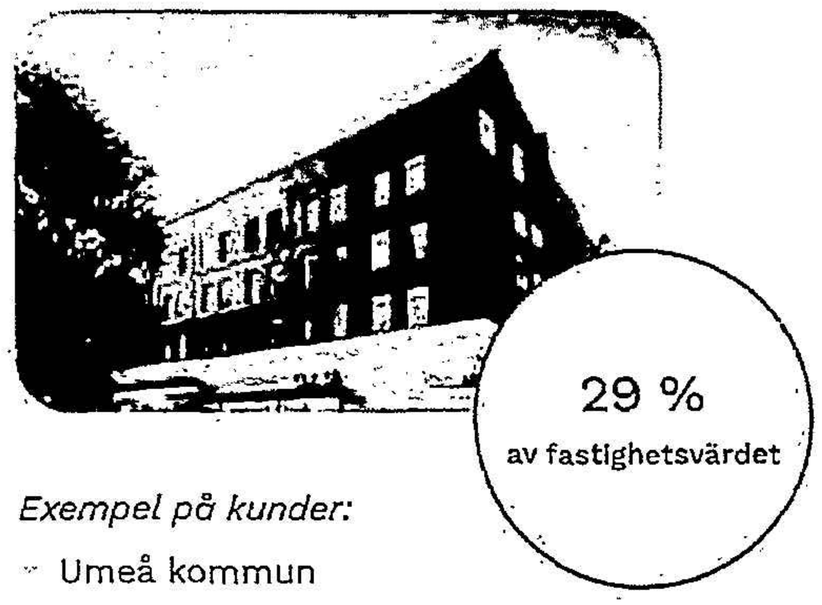
Utbildning



Exempel på kunder:

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

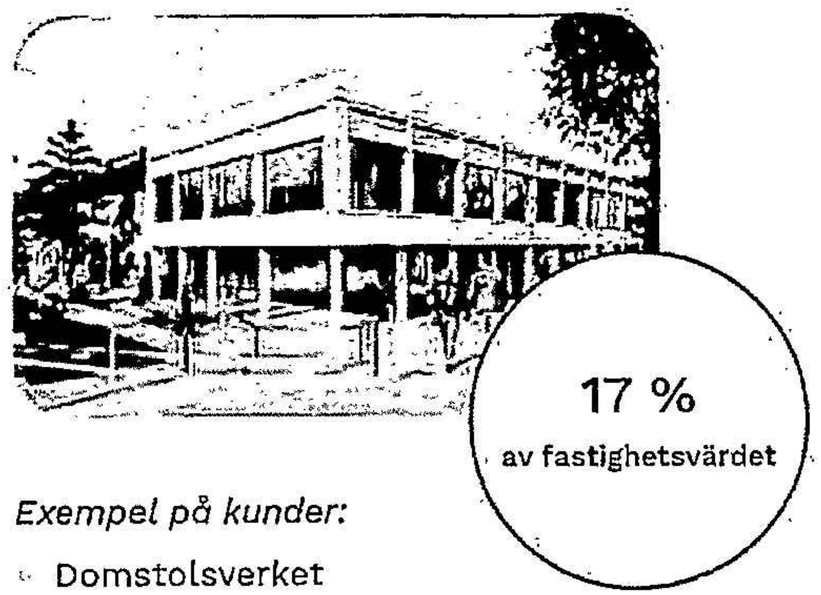
Vård och omsorg



Exempel på kunder:

- Umeå kommun
- Region Skåne
- Attendo
- Praktikertjänst

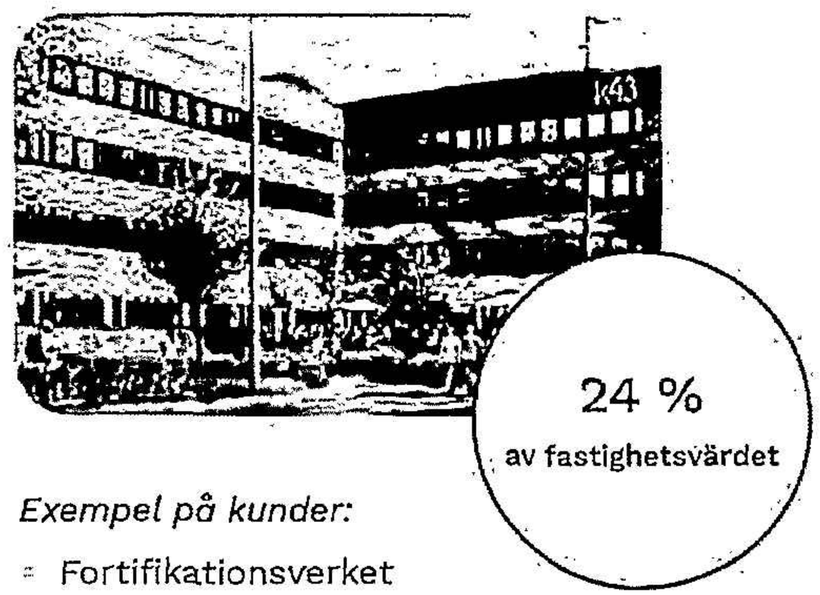
Rättsväsende



Exempel på kunder:

- Domstolsverket
- Kriminalvården
- Polismyndigheten

Kontor för myndigheter



Exempel på kunder:

- Fortifikationsverket
- Försäkringskassan
- Skatteverket

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Projektutveckling skapar hållbara värden

Vår prioritering under året har varit att arbeta med vårt befintliga bestånd. Vi har med framgång genomfört och färdigställt flera större ombyggnadsprojekt och hyresgästanpassningar. I flera fall har vi konverterat lokaler från ett kundsegment till ett annat.

Som en del av vår aktiva förvaltning av det befintliga fastighetsbeståndet arbetade vi med flera hyresgästanpassningar under året. Aktiviteten var hög inom segmentet utbildning, där vi genomförde ett flertal omfattande ombyggnadsprojekt. I både Örebro och Eskilstuna flyttade kommunala grundskolor in i nyrenoverade lokaler. I Örebro välkomnade vi Wallerska skolan med klasserna F-6 i december. Skolan har nu tillgång till effektiva och ändamålsenliga skollokaler och kommer också att samutnyttja vissa lokaler med vår andra kommunala skola i området. Samma månad blev också renoveringen av Nyforsskolan, klasserna F-6, i Eskilstuna klar. Här är det särskilt glädjande att en anrik skolbyggnad i staden, som redan år 1906 togs i skoldrift, fortsätter att vara en utbildningsinstitution. Båda projekten har haft fokus på återbruk och många kvalitativa byggnadsdelar och inventarier återanvändes i de numera moderna skollokalerna. I Skövde tillträdde dessutom Raoul Wallenbergsskolan utökade lokaler i sin högstadieskola.

Under året tecknade vi flera stora hyresavtal för kontor. Skatteverket kommer att flytta in i vår fastighet Livia i Västerås. Där anpassar vi lokalerna från tidigare utbildningsverksamhet till ett myndighetskontor. I Jönköping tecknade vi avtal med kommunens socialförvaltning där vi kommer att konvertera vår fastighet Apeln från domstolsverksamhet till kontor. Efter anpassning och modernisering kommer Region Skåne att flytta in i vår fastighet Lastvagnen i Malmö där de kommer att bedriva verksamhet inom barn- och ungdomspsykiatrin. Fastigheten rymde tidigare ett äldreboende och anpassas nu till den nya hyresgästen och deras behov. Vi tecknade också nytt avtal med Region Gotland som utökar sina lokaler i fastigheten Infanteristen 3 i Visby och hyresgästanpassning pågår.

Projekterfarenhet och verksamhetskompetens skapar värde för våra kunder

Våra fastigheter är flexibla och ligger i attraktiva lägen. De projekt vi genomfört är exempel på Stenvalvets förmåga och kapacitet att konvertera befintliga lokaler från en typ av verksamhet till en annan. Genom det stora antal projekt vi har hanterat under åren behåller och förstärker vi den gedigna erfarenhet och kompetens vi har inom respektive verksamhetsområde. Detta skapar både interna synergier i vårt eget arbete och bidrar till att vi kan föra proaktiva dialoger med våra kunder kring kommande hyresgästanpassningar.



Wallerska skolan, Örebro



Raoul Wallenbergsskolan, Skövde



Nyforsskolan, Ekilstuna

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

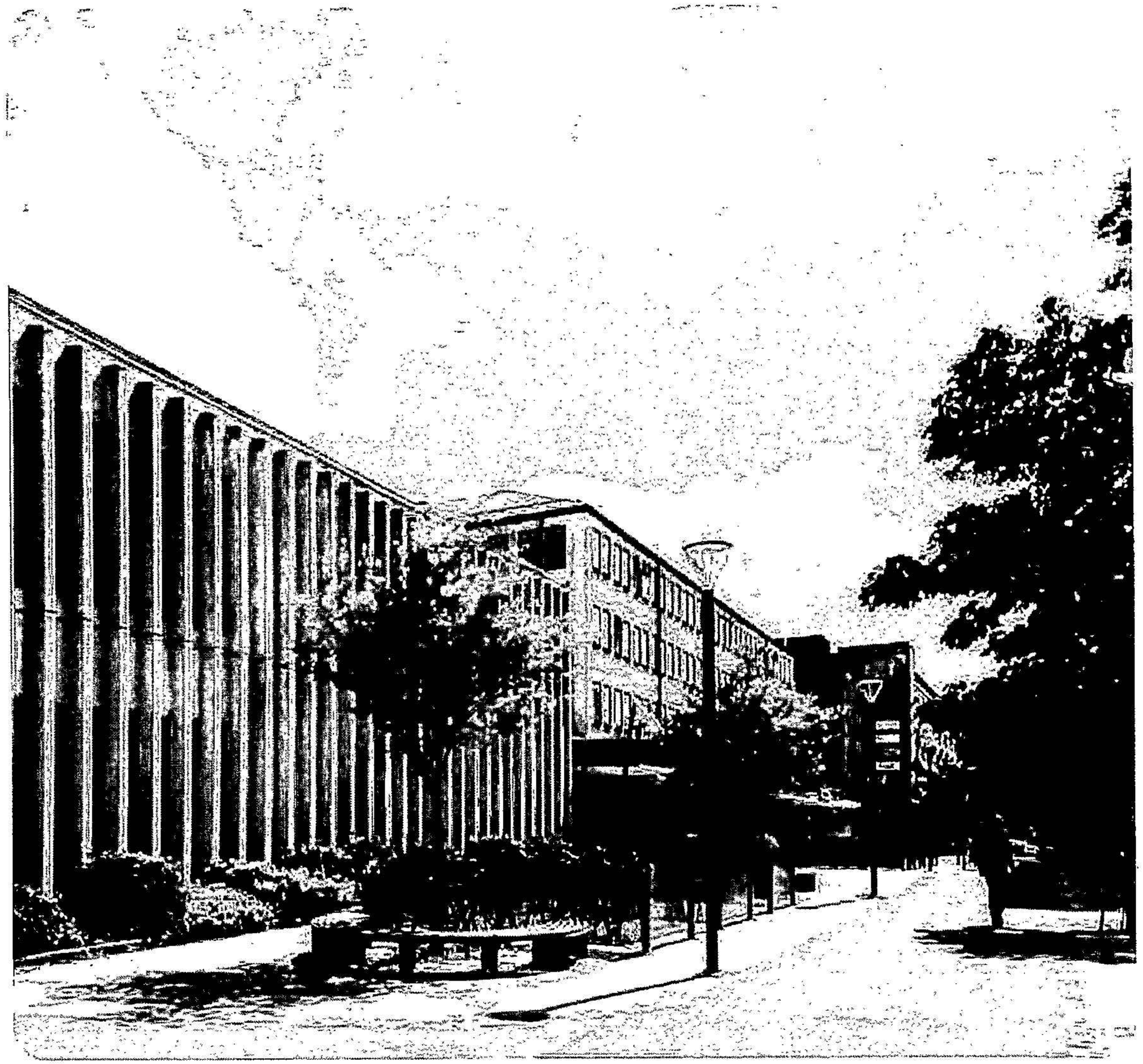
Framför allt har vi ett tydligt strategiskt fokus på uthyrning och hyresgästanpassning, där det nära samarbetet mellan investeringsavdelningen och förvaltningsverksamheten är en stark framgångsfaktor. Vi har en effektiv process där vi etablerar projektteam med resurser från både fastighetsutveckling, våra marknadsområden samt vår tekniska förvaltning.

Integrering av hållbarhet i nya projekt

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

Frågor om säkerhet och trygghet har ökat i betydelse i hela samhället och även hos många av våra hyresgäster. Polis och rättsväsende har fått utökade resurser, men även för andra verksamheter har trygghetsfrågorna ökat i betydelse. Våra medarbetare har kompetens inom säkerhetsområdet, både vad gäller fysisk säkerhet och IT-säkerhet och vi håller oss uppdaterade om nya säkerhetskrav från våra kunder. Vi för också externa dialoger med t ex kommuner runt tryggheten i infrastrukturen nära våra fastigheter.

Ett annat viktigt område är arbetsmiljön på våra byggarbetsplatser. Under året har vi i våra pågående projekt arbetat systematiskt med arbetsmiljö och inga allvarliga incidenter har rapporterats. Vi har även påbörjat arbetet med att uppdatera våra utbildningsplaner och revidera våra arbetsmiljörutiner.



Livia, Västerås

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW



Skola från sekelskiftet i modern tappning

Kan man bevara fina gamla kvaliteter i en skola byggd i början av 1900-talet och samtidigt göra om den till en modern skolbyggnad som uppfyller nutidens alla krav? Att svaret är ja, det har Stenvalvet visat med renoveringen av Nyforsskolan i Eskilstuna.

Vårterminen 2024 flyttade de första eleverna in på Nyforsskolan i Eskilstuna. Inför inflyttningen pågick en anpassning och modernisering av den äldre skolbyggnaden, en byggnad som uppfördes i början av 1900-talet och som under alla år har använts för utbildningsverksamhet.

Projektets stora fokus har varit att bibehålla och förfina de kvaliteter som redan fanns i den gamla skolbyggnaden. Gamla detaljer har sparats och restaurerats och nya materialval har anpassats för att bevara känslan och de estetiska värdena i skolbyggnaden. I samråd med hyresgästen valdes en platsbyggd kapprumsinredning med tidsenlig pärlspont för att förstärka känslan och få en gedigen kvalitet.
– Stenvalvet har gjort ett väldigt bra jobb med att bevara den gamla atmosfären. Även när vi som hyresgäster har kommit på saker under resans gång har Stenvalvet arbetat bra för att uppfylla önskemålen, säger Magnus Domberg, lokalstrateg på Eskilstuna kommunfastigheter AB.

Man har också velat säkerställa ett bra flöde och att skolan har de rätta förutsättningarna för såväl elever som personal, både inomhus och utomhus. Det handlar om grupprum, kapprum, specialsalar, personalrum och elevhälsa. Det har framför allt gjorts stora anpassningar för ventilation och brandskydd för att möta dagens krav, som förstås är helt annorlunda jämfört med hur de var för hundra år sedan.

Projektet har haft många utmaningar. De har främst bestått i att få in modern teknik i en gammal byggnad med tjocka rejäla stenväggar.
– Vi stötte på problem med ventilationen. Det visade sig att de gamla ritningarna vi satt med inte var kompletta. Men med Stenvalvets lyhördhet och engagemang för verksamhetens behov har vi kunnat lösa det. Så skolan kommer att få ett modernt klimat i en gammal fin byggnad.

Själv är Magnus Domberg mycket nöjd med slutresultatet.
– Huset visste vi hur det såg ut, men materialval och allt som har gått att påverka har blivit väldigt bra. Kapprummet är ett exempel på där vi arbetat tillsammans för att få till en gammal stil. Man får en känsla av en modern skola med gamla vibbar.

Och inte blev det dyrare.
– Nej, och dessutom är det en vinst för miljön att inte plocka ner ett sådant här hus. Det är hundra år gammalt och rejält byggt efter de metoder som gällde då, säger Magnus Domberg.

Nära samarbete blev nyckeln för äldreboendet

När oväntade utmaningar uppstår vill man som hyresgäst ha smidiga lösningar. Ett nära samarbete, utbredd förståelse och tät dialog resulterade i ett framgångsrikt samarbete med Stenvalvet.

– Centralt i Farsta Strand i södra Stockholm ligger Ersta Lydiahemmet, ett vård- och omsorgsboende för dem med vårdbehov dygnet runt som drivs av Ersta Diakoni. Det moderna boendet har varit i full gång sedan det stod klart 2020 och läget har visat sig ha flera fördelar.

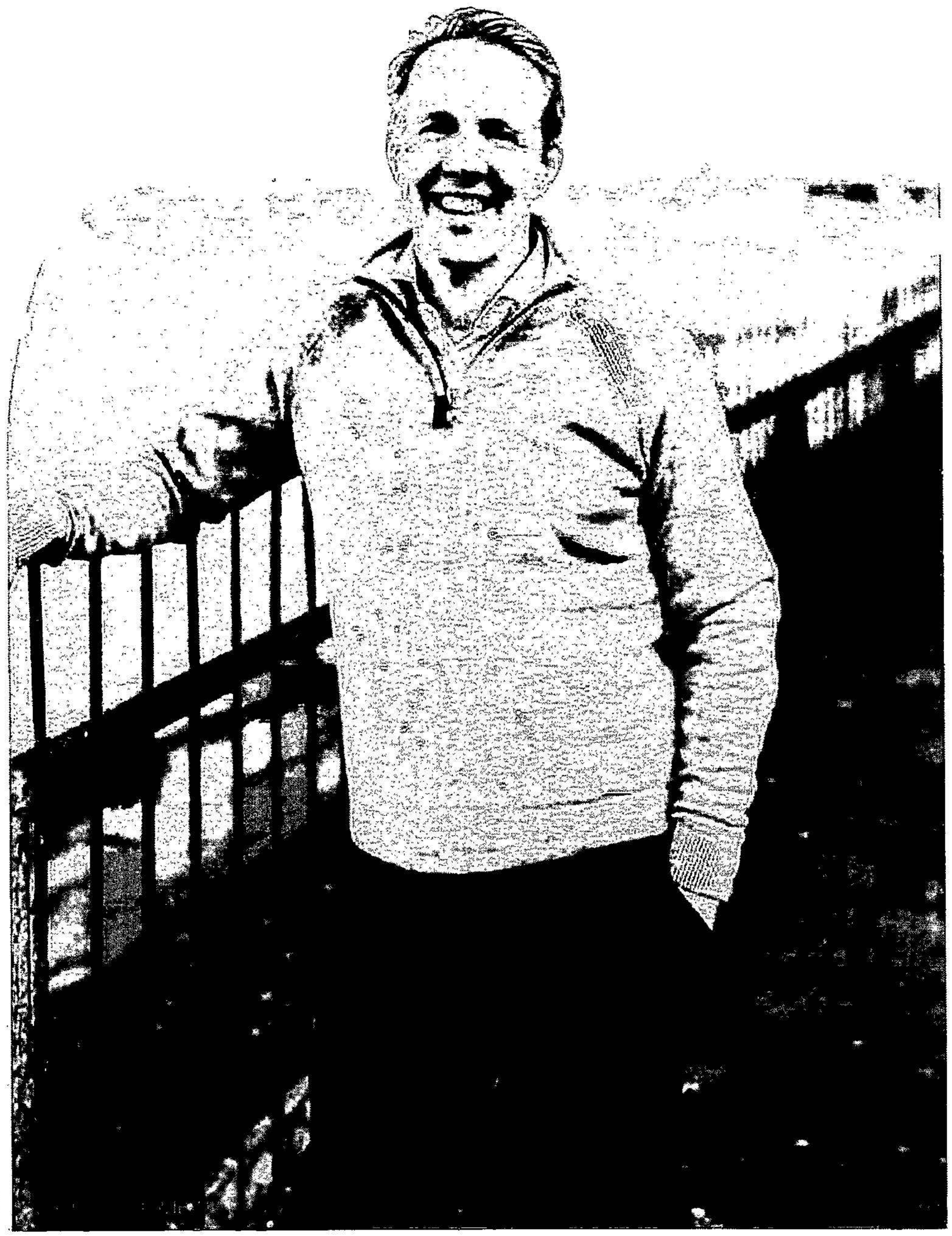
Med centrum alldeles intill finns möjligheten att ta sig ut på stan, träffa folk och slå sig ner för en fika. Placeringen vid tunnelbanan innebär även att det är enkelt för anhöriga att komma förbi på besök.
– Det blir enklare för de som bor här att ta sig ut, många gillar att sätta sig nere på stan och kolla på folk. Det blir även enklare för anhöriga att komma på besök då tunnelbanan är precis här, man är inte beroende av att ha bil, säger Helena Snaula, förvaltare på Ersta Diakoni.

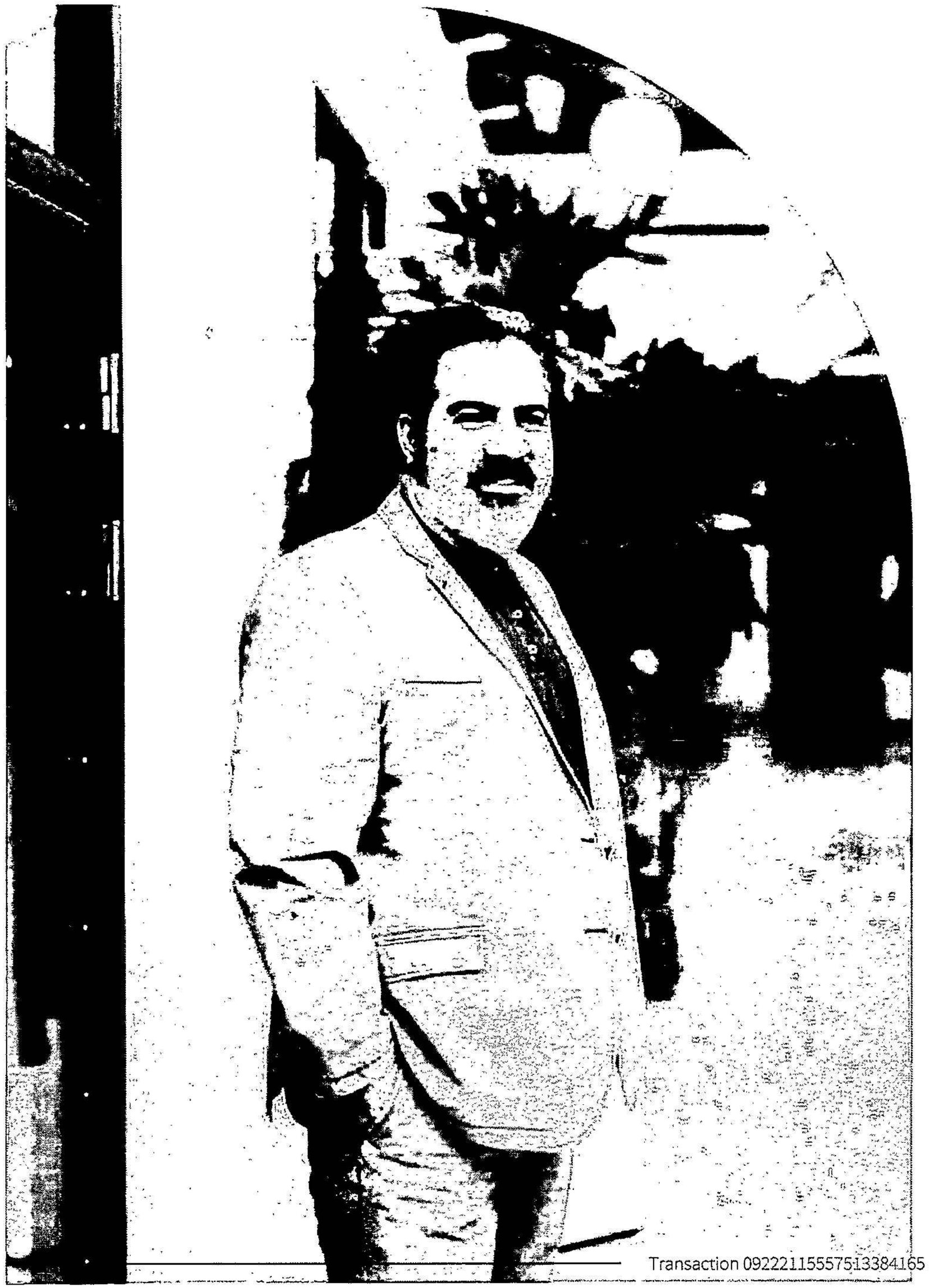
Under sommaren stod äldreboendets nya terrass klar. Terrassen som vetter ut mot parken blev direkt mycket uppskattad.
– Terrassen blev väldigt fin. Vi invigde den i somras och sedan dess är den väl använd. Många har velat vara ute och sitta i solen.

Idag är Ersta Lydiahemmet ett modernt och välfungerande vård- och omsorgsboende, men vägen hit var inte spikrak. Som i många byggprojekt uppstod ett antal oväntade hinder längs vägen, men tillsammans lyckades man lösa det.
– Det uppkom en del problem som vi inte hade väntat oss, men allt gick att lösa med en öppen kommunikation. Stenvalvet tar alltid problem på allvar och kommer snabbt med lösningar, säger Björn Övermark, fastighetschef på Ersta Diakoni.

För Ersta Diakoni är kontinuerliga avstämningar viktigt. Helena Snaula ser arbetet som ett samarbete och lika viktigt som det är att ha en bra hyresvärd är det att vara en bra hyresgäst.
– Det är ett tvåvägsjobb och vi vill jobba för att vara duktiga hyresgäster. Vi har under projektet, och har fortfarande, kontinuerliga avstämningar med Stenvalvet. Detta är jätteviktigt för oss och det har varit bidragande till en god relation, säger hon.

Någonting som har varit unikt i samarbetet med Stenvalvet har varit förståelsen för verksamhetens behov och specifika utmaningar.
– Stenvalvet har varit väldigt förstående. De vill lösa problemen effektivt men har hela tiden varit måna om att resultatet ska bli som vi vill ha det. De tar till sig vad vi säger och våra tankar, det har varit ett väldigt bra samarbete, säger Helena Snaula.





Flexibla lokaler möjliggjorde snabb expansion

Redan ett år efter att Snabbdoktors vårdcentral slog upp portarna är det dags att utöka lokalerna i Stenvalvets fastighet i Eskilstuna. Satsningen har gått så bra att vårdcentralens ägare, Mahmoud Almohtasib, planerar att bredda verksamheten ytterligare om drygt ett år.

Det var i november 2022 som Snabbdoktor öppnade sin verksamhet i centrala Eskilstuna. Snabbdoktor är en annorlunda vårdcentral. Det är den enda vårdcentralen i Sörmland som har kvällsöppet, erbjuder hembesök med läkare, jobbar både fysiskt och digitalt och har sex timmars arbetsdag för sin personal.

Första året har gått över förväntan. Konceptet har varit uppskattat bland patienterna som strömmat till. Vid årsskiftet räknar Mahmoud Almohtasib med att vårdcentralen har 4 600 listade patienter, samtidigt som arbetsstyrkan fortsätter att växa. Lokalerna på 800 kvm ska utökas till 1 200 kvm och allt ska stå klart den första februari 2024. Då kommer man även att kunna erbjuda såväl barnavårdscentral som rehabilitering.

Även om Mahmoud Almohtasib inte förväntade sig att första året skulle gå riktigt så här bra har planen hela tiden varit långsiktig, både för verksamheten och för samarbetet med Stenvalvet.
– Vi ville redan från början ha ett långsiktigt samarbete. Vi vill finnas här i många år framöver och då handlar det om att vara strategiskt långsiktig. Redan från början fanns ett tänk om hur vi skulle kunna bli större och Stenvalvet trodde på vår vision.

Att valet föll på Stenvalvets fastighet berodde på det centrala läget i staden och att det fanns en bottenvåning som kunde husera vårdcentralen. Dessutom var fastigheten fräsch och fin, så det fanns en stor potential att skapa en fin vårdcentral, menar Mahmoud Almohtasib.
– Kontakterna och samarbetet med Stenvalvet har hela tiden varit väldigt proffsigt skött från deras sida. Vi har haft bra diskussioner och dialoger om hur lokalerna ska anpassas. Stenvalvet har varit tillgängliga, det har varit lätt att hålla kontakt och vi har kunnat vara transparenta med feedback.

En sådan här satsning kräver både mod och energi. Mahmoud Almohtasib är själv läkare och säger att han brinner för vårdcentralen och älskar allt som har med digitalisering att göra. I den långsiktiga planeringen ihop med Stenvalvet är det kanske därför inte oväntat att nya stora initiativ väntar.
– Vi vill fortsätta expandera. I nästa steg ska vi ha en ny klinik i huset med gynmottagning och operation. Det handlar om lokaler på ytterligare 500 till 600 kvm som ska stå klara under 2025, säger Mahmoud Almohtasib.

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Utveckling genom våra medarbetare

Med en kundanpassad organisation med enhetliga arbetssätt och tydlighet i uppdragen, står vi bättre rustade än någonsin för att möta förändrade kundbehov och ta oss an framtida utmaningar. Goda resultat i årets medarbetarundersökning var dessutom ett kvitto på att vi är på rätt väg.

Våra medarbetare skapar värde och lämnar ett viktigt bidrag till välfärdssamhället. Medarbetarnas engagemang och motivation för arbetet och bolaget är en framgångsfaktor. Vi ska erbjuda en arbetsplats dit kompetenta och engagerade människor söker sig, utvecklas och stannar länge.

God uppslutning kring våra arbetssätt och värdeord

Under 2023 lade vi stor kraft och energi på att förbättra gemensamma arbetssätt och skapa tydlighet i form av ledningssystem, processer och rutiner. Genom att involvera alla medarbetare i arbetet kunde nya samarbetsformer skapas, samtidigt som allas olika kompetenser och erfarenheter nyttjades effektivare.

Under året fortsatte också bygget av vår företagskultur där vi tillsammans arbetade fram våra nya värdeord – värdeskapande, proaktiv och långsiktig. Dessa värden ger uttryck för hur vi vill vara och uppfattas, förenar och vägleder oss genom att vara närvarande i alla processer och i det dagliga arbetet. Värdeorden integreras och synliggörs i allt från mallar till styrande dokument, men också i samtalen mellan kollegor och tillsammans med chef.

En kompetensbredd som adderar mervärden

Att säkra en långsiktig kompetensförsörjning är avgörande för att vi ska lyckas med vårt uppdrag. Som arbetsgivare är det därför centralt att såväl befintliga som framtida medarbetare får en tydlig bild av vad Stenvalvet erbjuder och på vilket sätt medarbetare är med och bidrar. Därför har ett arbete med att ta fram Stenvalvets arbetsgivarvarumärke påbörjats under året.

Vi utvecklade våra befattningsbeskrivningar med fokus på att tydliggöra ansvar och förväntningar. Därtill har vi fortsatt förstärka organisationen med kompetens inom teknik, hållbarhet och ekonomi. Kompetenshöjande insatser har genomförts för samtliga medarbetare under året.

Starkt resultat i årets medarbetarundersökning

Under våren 2023 genomfördes en pulsmätning för att följa upp specifika frågor från medarbetarundersökningen 2022. Mätningen visade en tydlig förbättring av våra medarbetares upplevelse. Den mer omfattande medarbetarundersökningen ett halvår senare bekräftade pulsmätningens resultat. Förbättringar noterades genomgående på samtliga mätpunkter, så som index för arbetsmiljö, teameffektivitet, ledarskap, ledning och engagemang.

Medarbetarna upplevde Stenvalvet som en stabil och långsiktig arbetsgivare som utvecklas för att möta omvärldens förändringar. Inte minst gav medarbetarna uttryck för att de kände stolthet över att vara en del av Stenvalvet och att engagemanget för arbetet och arbetsuppgifterna stärkts sedan tidigare mätning. Något som lyftes fram som extra positivt var den förbättrade arbetsmiljön med låga stresstal, god möjlighet till återhämtning och ett respektfullt arbetsklimat.



82 %	80 %	80 %
engagemang*	arbetsmiljö*	teameffektivitet*

*Medarbetarundersökning 2023, Brilliant Future, skala 0-100 %

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Detta kunde också noteras i den fortsatta låga sjukfrånvaron på 0,8 % (0,6).

I medarbetarundersökningen har också frågan om medarbetarens inställning till Stenvalvet som arbetsgivare ställts, dvs huruvida medarbetarna skulle rekommendera bolaget som arbetsgivare (eNPS) och även här noterades en stark, positiv förflyttning till 23 (-18). 92 % av medarbetarna ser sig själva arbeta hos oss om två år.

Resultaten från medarbetarundersökningen har sedan brutits ner på avdelningsnivå för fortsatt bearbetning och som grund för att utveckla verksamhetsnära handlingsplaner för 2024.

Ett nära ledarskap som sätter tydliga mål

Med syfte att stärka ledarskapet etablerade vi under året ett ledarforum för samtliga chefer. I chefsansvaret ligger uppgiften att följa upp och löpande ge återkoppling till medarbetarna. Detta för att ge dem de bästa förutsättningarna att nå sina mål och utvecklas i sitt arbete. Resultatet från årets medarbetarundersökning visade att 88 % (64) av medarbetarna ansåg att deras chef var tydlig med vad som förväntas och 80 % (43) ansåg att de får tillräcklig feedback. På samtliga frågor avseende ledarskap ligger vi över branschmedelvärdet, som mest med 13 %-enheter.

85 %
ledarskap*

76 %
ledning*

*Medarbetarundersökning 2023, Brilliant Future, skala 0-100 %

En viktig del i arbetet med att nå affärsplanemålen är att medarbetarsamtal hålls. Vid det årliga medarbetarsamtalet utvärderas genomfört arbete och nya individuella mål sätts. Under 2023 genomfördes medarbetarsamtal med 90 % av medarbetarna.

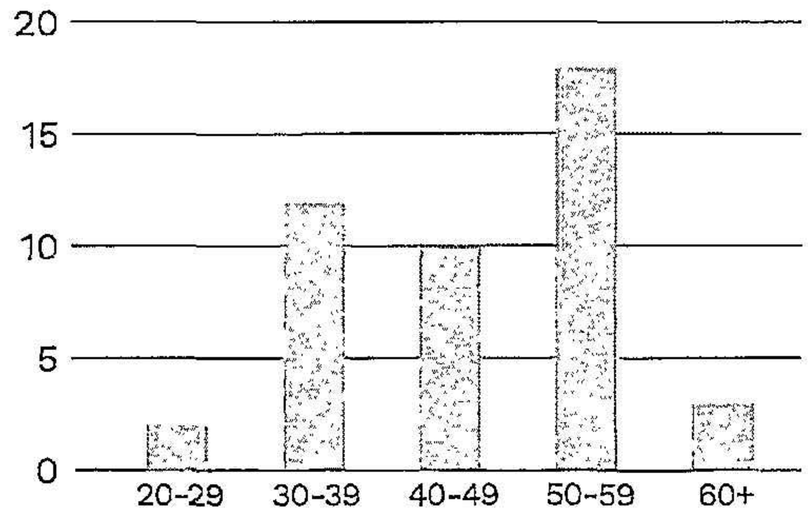
Ledningsgruppen har ett viktigt ansvar att leda organisationen, ta ut riktningen och skapa goda förutsättningar för verksamheten och medarbetarna. 80 % (48) av medarbetarna ansåg att Stenvalvet utvecklas i rätt riktning för att möta omvärldens förändringar, vilket kan jämföras med branschmedelvärdet på 66 %.

En trygg arbetsplats som berikas av våra olikheter

Som arbetsgivare värdesätter vi en mångfald bland våra medarbetare som speglar samhället. Vi är dessutom övertygade om att olika erfarenheter och bakgrunder berikar vår verksamhet, skapar bättre förståelse för våra kunder och gör oss till en bättre arbetsgivare.

Av våra 45 (41) medarbetare är 25 (25) kvinnor. Vid rekrytering beaktas mångfaldsperspektivet utifrån flera perspektiv som t ex kön, etnicitet, ålder och bakgrund.

Åldersfördelning anställda (st)



På Stenvalvet ska alla behandlas lika och nolltolerans råder mot kränkande särbehandling, diskriminering av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsvariaton, sexuell läggning och ålder. Under året genomförde vi en utbildning mot kränkningar och trakasserier och vår riktlinje mot kränkande särbehandling och trakasserier uppdaterades.

Stenvalvet genomför årligen en lönekartläggning och inga osakliga löneskillnader påvisades under 2023. För att säkerställa att vi arbetar ansvarsfullt och agerar på missförhållanden har vi en visselblåsarfunktion där man både internt och externt anonymt kan rapportera misstanke om t ex överträdelser av vår uppförandekod. Funktionen är viktig för att värna god bolagsstyrning och bevara förtroendet för Stenvalvet. Inga visselblåsarärenden inkom under året.



Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

En ny roll med fokus på rättsväsende

I maj 2023 tillträdde Per Larsson den nya rollen som marknadsområdesansvarig för rättsväsende med ansvar för Stenvalvets tre rättsvårdande hyresgäster; Polismyndigheten, Sveriges Domstolar och Kriminalvården.

Rollen inrättades för att så effektivt som möjligt kunna möta behoven hos våra rättsvårdande hyresgäster och för Per Larsson har det varit full fart från första dagen.
– I nuläget ansvarar jag för totalt 17 fastigheter runt om i landet vilka inrymmer allt från polisstationer och häkten till tingsrätter och anstalter. Utmaningen är att dimensionera lokalerna så att de passar de omfattande förändrade behoven inom rättsväsendet. Ytterligare aspekter att ta hänsyn till är så klart krav på högre säkerhet och att det i de flesta fall inte finns möjlighet att tillfälligt flytta verksamheten vid ombyggnationer, utan anpassning måste ske parallellt med den ordinarie verksamheten.
– I min roll har jag många kontaktytor med interna och externa intressenter. En stor del av min arbetstid går till att säkerställa att arbetet med fastigheterna följer de planer vi lagt upp ekonomiskt, tekniskt och avtalsmässigt. Givetvis är information och löpande dialog med hyresgästen, olika entreprenörer och myndigheter också viktigt.

Det svenska rättsväsendet står inför många utmaningar, men det är också det som gör arbetet spännande, menar Per Larsson.
– Som marknadsområdesansvarig får jag möjlighet att vara en del av utvecklingen av välfärdssamhället. Mitt huvudsakliga fokus är att hantera och hjälpa Stenvalvets hyresgäster med behov som de har. Stenvalvets organisation har korta beslutsvägar som gör oss snabbrörliga, vilket underlättar mitt arbete. Den breda kompetensen som finns i bolaget är en stor styrka och gör att vi kan arbeta proaktivt och metodiskt för att hitta bra lösningar som passar hyresgästen.
– Rättsväsende har en grundläggande samhällskritisk funktion och vår uppgift är att säkerställa att hyresgästen fullt ut kan fokusera på sitt uppdrag. Vi ska vara en proaktiv partner i arbetet med att hitta lösningar för hur var och en effektivast kan hantera de krav som den snabba samhällsförändringen ställer på dem.

Utmärkande för Stenvalvet som arbetsgivare är enligt Per Larsson att medarbetarna ges både stor individuell frihet och stort ansvar. Därtill är det en arbetsgivare som ser till helheten och har en tydlig strategi för ett långsiktigt värdeskapande. Han tycker också att värdeorden spelar en viktig roll i vardagen.
– Värdeorden står för det vi strävar efter och så vi vill bli betraktade av våra hyresgäster. Vi ska vara det självklara valet i form av en långsiktig och stabil partner inom samhällsfastigheter som med genomtänkt förvaltning och ägande skapar värden åt ägare, hyresgäster och samhället i stort.



2024042306072

Fortsatt avvaktande transaktionsmarknad

Det nya ekonomiska läget med hög inflation och stigande räntor fortsatte att prägla transaktionsåret 2023 och transaktionsvolymen har minskat kraftigt från tidigare år.

Transaktionsmarknaden

Under 2023 har vi sett en fortsatt avmattning på den svenska fastighetsmarknaden, med få affärer och en minskad volym av transaktioner.

Refinansieringsbehov i kombination med ökade finansieringskostnader har satt ett antal fastighetsbolag i en finansiellt ansträngd situation. Flera av dessa har tvingats agera, vilket bidragit till ett antal större försäljningar under året. Fastighetsbolag med goda finanser har prioriterat att vårda sina balansräkningar framför att förvärva.

Köpare och säljare har generellt haft svårt att mötas i en marknad med snabbt stigande avkastningskrav och ökade finansiella kostnader. Avkastningskraven steg under året inom samtliga segment.

Denna utveckling har påverkat fastighetsbranschen på olika sätt. Inom lager- och logistikfastigheter har aktörerna lyckats kalibrera sina värdeförväntningar relativt snabbt och segmentet har varit det mest likvida under 2023. Inom bostadssegmentet genomfördes en handfull relativt stora affärer under våren, även om den totala volymen under året varit låg. De snabbt sjunkande fastighetsvärdena i kombination med höga byggpriser har medfört att likviditeten för byggrätter varit begränsad inom alla segment.

Samhällsfastigheter har också varit drabbade av den svaga marknaden, med en mycket låg transaktionsaktivitet. Den totala transaktionsvolymen för 2023 landade på ca 95 mdkr varav samhällsfastigheter stod för 10 mdkr. Både antalet transaktioner och affärernas storlek har minskat under 2023 jämfört med 2022, då nivån för transaktionsvolymen var ca 140 mdkr.

Stenvalvets transaktioner

Stenvalvet har under 2023 agerat avvaktande i rådande marknad och endast genomfört ett fåtal strategiska transaktioner. Bolaget har under året genomfört två förvärv, Athena 17 i Örebro och Kåbo 5:2 i Uppsala samt ett litet tilläggsförvärv i form av Aspgärdan 18 i Umeå. Försäljningen av Vapnet 1 och 2 i Eskilstuna som tecknades 2022 slutfördes under tredje kvartalet 2023.

Förutsättningar inför 2024

Under 2024 förväntas en högre aktivitet på transaktionsmarknaden inom flera segment. Försäljningar kommer fortsätta krävas för att stärka finanserna för vissa bolag. Möjligheterna för köpare och säljare att mötas bedöms enklare när räntorna sjunker, fastighetsvärderingarna möter marknadspriserna och aktörerna börjar anpassa sig till den nya marknadssituationen.



Ahtena 17, Örebro

Förvärv under året

Kommun / fastighet	Kategori	LOA
Uppsala, Kåbo 5:2	Projektfastighet	5 615
Örebro, Athena 17	Kontor	380
Umeå, Aspgärdan 18*	Projektfastighet	mark
Totalt		**5 995**

*Tilläggsförvärv

Avyttringar under året

Kommun / fastighet	Kategori	LOA
Eskilstuna, Vapnet 1 och 2	Kontor/mark	7 057
Totalt		**7 057**

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Finansiering

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

Finansmarknaden 2023 och utblick framåt

2023 har varit ett fortsatt utmanande år för den svenska fastighetsmarknaden inte minst med tanke på fortsatt stigande räntor och en avvaktande obligationsmarknad. Trots detta har Stenvalvet haft god tillgång till både bank- och obligationsfinansiering under året.

Riksbanken valde i november 2023 att lämna styrräntan oförändrad på 4 %, vilket tyder på att effekterna från den åtstramande penningpolitiken som bedrivits fått genomslag på ekonomin med bl a svagare arbetsmarknad, inbromsad byggnadssektor, fallande inflation och inflationsförväntningar. De flesta centralbanker verkar vara eniga om att räntetoppen med största sannolikhet har nåtts och marknaden har börjat rikta sin uppmärksamhet mot räntesänkningar som bedöms pågå under 2024 och 2025.

För många fastighetsbolag inkl Stenvalvet kommer räntesänkningarna att påverka bolagens framtida *finansnetto positivt, även om detta delvis motverkas* av högre marginaler och högre räntenivåer i samband med refinansiering av lån och omläggning av räntederivat jämfört med vad många bolag har i sina portföljer per idag. Vi arbetar kontinuerligt och proaktivt med kommande kapital- och ränteförfall utifrån gällande marknadsförutsättningar för att på så sätt minska bolagets finansierings- och ränterisk.

I takt med bättre inflationsutsikter och mindre risk för ökade marknadsräntor har kreditmarginalerna för fastighetsbolag med kreditbetyget BBB, till vilken kategori Stenvalvet tillhör, sjunkit rejält under början av 2024, vilket innebär en positiv påverkan på Stenvalvets kommande obligationsrefinansieringar.

Trots det, i skrivandets stund positiva marknadssentiment, så finns det en fortsatt hög osäkerhet kring en rad faktorer som kan påverka de finansiella marknaderna negativt under 2024 med bl a pågående krig, fraktkostnader, klimatförändringar och kommande val i USA.

Finansieringskällor, mkr	31 dec 2023	31 dec 2022
Säkerställd skuld till kreditinstitut	5 294	2 568
Företagscertifikat	100	680
Obligationer	3 788	3 688
Summa	**9 182**	**6 936**
Varav obligationsförfall 0-1 år	1 390	1 400

Räntebärande skulder

Vid utgången av året uppgick koncernens externa lånevolym till 9 182 mkr (6 936). Räntebärande nettoskuld vid årets utgång uppgick till 7 968 mkr (6 492), vilket motsvarar en belåningsgrad om 50,0 % (39,3). Den högre belåningsgraden förklaras av att Stenvalvet under juni månad förändrade kapitaliseringen i bolaget genom slutreglering av ägarlån. Vid utgången av året uppgick ägarlånet till 0 mkr (1 845). Under fjärde kvartalet upptog Stenvalvet ett banklån om 450 mkr varav 90 mkr klassificeras som grönt lån. Syftet med banklånet var refinansiering av obligationsförfall under första kvartalet 2024.

Vid årets utgång uppgick likvida medel till 1 214 mkr (444). Koncernen har säkerställda outnyttjade back-up faciliteter om 1 450 mkr (1 478). De revolverande kreditfaciliteterna har en löptid längre än 12 månader. Tillgänglig likviditet inkl kreditfaciliteter överstiger därmed samtliga låne- och obligationsförfall för de kommande 12 månaderna.

Räntebindning och räntederivat

För att anpassa bolagets ränterisk används ränteswappar. Bolaget har ränteswappar om 8 116 mkr (4 616). Under fjärde kvartalet har ränteswappar tecknats till ett nominellt värde om 1 500 mkr. Alla ränteswappar avser byte av rörlig ränta till fast ränta. Vid årets utgång uppgick ränteswapparnas marknadsvärde till 396 mkr (486) inkl upplupen ränteintäkt. Ränteswapparnas räntekuponger redovisas som räntekostnader och förändringar i verkligt värde redovisas som orealiserade värdeförändringar. Den externa lånevolymen löper vid utgången av året till en genomsnittlig ränta om 2,4 % (2,2) inkl effekter av räntederivat. En ökad genomsnittlig ränta förklaras av högre marginaler på nyupplåning och av högre marknadsräntor.

Återstående räntebindning inräknat effekt av ränteswappavtal är per den 31 december i genomsnitt 2,3 år (3,3) och återstående kapitalbindning uppgår till 2,8 år (2,8). Andel säkerställd skuld i förhållande till fastighetsvärde uppgick till 33,2 % (15,5). Vid årets utgång var 92,1 % (75,8) av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och obligationer med fast ränta.

Mål, riskbegränsningar och utdelningspolicy

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

Riskbegränsningar gäller enligt följande:
- belåningsgraden för koncernen ska varaktigt understiga 50 % och
- räntetäckningsgraden för koncernen ska varaktigt överstiga 2,5 ggr.

Finansiella mål gäller enligt följande:
- årlig tillväxt i eget kapital över tid om minst 10 % inkl värdeöverföringar och
- årlig tillväxt i förvaltningsresultat över tid om minst 10 %.

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

2024042306074

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

Stenvalvets rating

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

Långsiktig rating

BBB

Framtidsutsikter

Stabila

Kortsiktig rating

N3

Mer hållbar finansiering

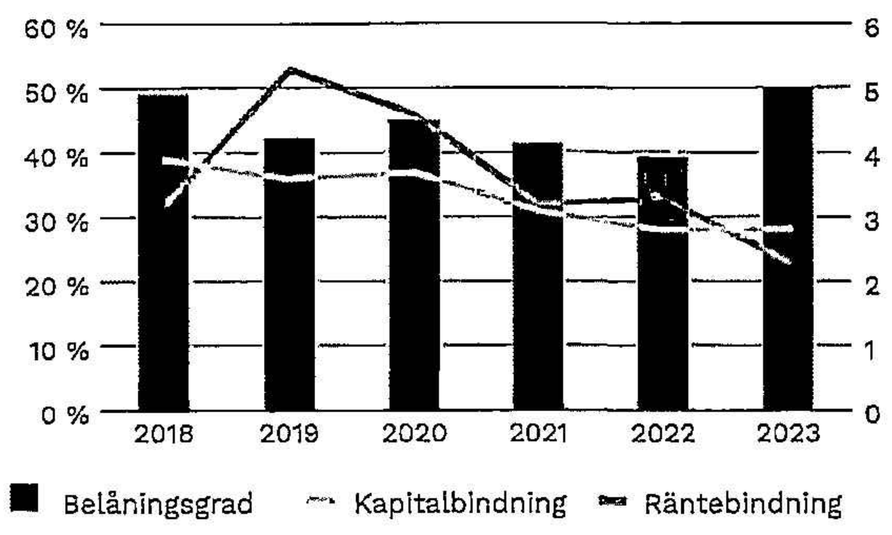
Under året har Stenvalvets gröna finansiering ökat från 268 mkr till 1 056 mkr, varav 768 mkr (268) avsåg gröna obligationer och 288 mkr (0) avsåg gröna lån. Det innebär att 12 % (4) av den externa lånevolymen vid utgången av året klassificeras som grön. Grön finansiering avser grön obligation kopplat till ett grönt finansieringsramverk som har tilldelats det övergripande betyget Medium Green av CICERO Shades of Green samt lån som klassificeras som grönt enligt respektive långivares kriterier. Stenvalvets ambition är att majoriteten av bolagets finansiering ska klassificeras som hållbar varav grön finansiering och t ex hållbarhetslänkat lån är en del.

3,2 ggr
räntetäckningsgrad

50,0 %
belåningsgrad

Räntebärande externa skulder i balansräkningen, mkr	31 dec 2023	31 dec 2022
Koncern		
Långfristiga räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	5 268	2 555
Obligationslån	2 398	2 288
Summa	**7 666**	**4 843**
Kortfristiga räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	26	13
Obligationslån	1 390	1 400
Företagscertifikat	100	680
Summa	**1 516**	**2 093**
Totalsumma	**9 182**	**6 936**

Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och år



Räntederivat

	Rörlig ränta, %	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2024	4,1	0,1	3 750	75
2025	4,0	0,0	500	21
2026	4,0	0,4	1 416	82
2027	4,1	0,1	500	45
2028	4,1	0,2	500	50
2029	4,1	0,9	500	42
2030	0,0	0,0	0	0
2031	4,1	1,0	450	44
2032	4,0	1,4	500	36
Totalt			**8 116**	**396**

Kreditförfallostruktur, 31 december 2023*

Period, år	Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1	1 490	4,2	16,2
1-2	1 004	6,2	10,9
2-3	3 036	5,8	33,1
3-4	1 240	5,7	13,5
4-5	2 412	6,3	26,3
5-6	0	0,0	0,0
> 6	0	0,0	0,0
Summa	9 182	5,7	100,0

Ränteförfallostruktur, 31 december 2023**

Period, år	Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1	4 816	4,1	52,4
1-2	500	0,0	5,4
2-3	1 416	0,4	15,4
3-4	500	0,1	5,4
4-5	500	0,2	5,4
5-6	500	0,9	5,4
> 6	950	1,2	10,3
Summa	9 182	2,4	100,0

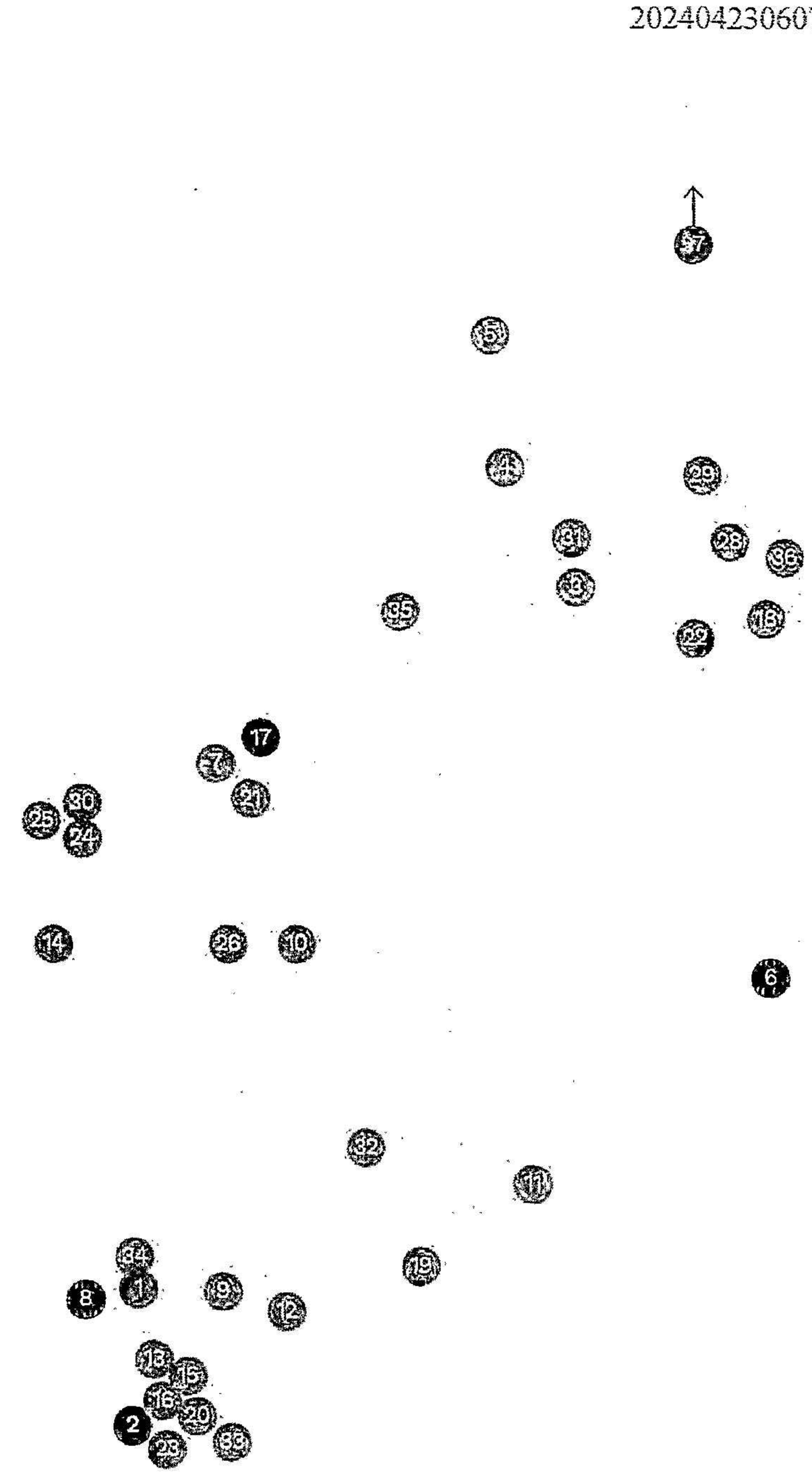
* Exkl amorteringar, kreditfacilitet och derivat **Exkl kreditfacilitet

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Fastighetsbestånd

(T) = Tomträtt

	Kommun	Affärsområde	Fastighetsbeteckning	Adress	Area
1	Bjuv	Vård och omsorg	Apoteket 5	Bangatan 1	628
1	Bjuv	Utbildning	Bjuv 1:178	Almgatan 2-8	4 985
2	Burlöv	Vård och omsorg	Tågarp 18:5	Svenhögsvägen 6	3 685
3	Eskilstuna	Utbildning	Forskaren 2	Svengrensgatan 9	3 949
3	Eskilstuna	Rättsväsende	Valören 1	Västermarksgatan 18	4 133
3	Eskilstuna	Kontor	Vägbrytaren 1	Kungsgatan 43	23 882
3	Eskilstuna	Kontor	Vörten 1	Careliigatan 2, Rademachergatan 8	5 083
3	Eskilstuna	Kontor	Vörten 2	Careliigatan 2, Rademachergatan 8	5 477
4	Fagersta	Rättsväsende	Dalia 1	Daliavägen 5	2 292
5	Falun	Rättsväsende	Badhuset 11	Kristinegatan 26	10 216
5	Falun	Rättsväsende	Främby 1:34	Källviksvägen 16, Prinsgatan 7-9, Hantverkaregatan 6-8, Ölandsgatan 5-7	6 025
5	Falun	Kontor	Kardmakaren 20	Engelbrektsgatan 48	11 004
6	Gotland	Rättsväsende	Visby Geten 1	Artillerigatan 2A-C	2 248
6	Gotland	Kontor	Visby Infanteristen 2	Visborgsallén 23	260
6	Gotland	Kontor	Visby Infanteristen 3	Visborgsallén 39-41	3 149
6	Gotland	Vård och omsorg	Visby Infanteristen 4	Visborgsallén 47-49	1 032
6	Gotland	Kontor	Visby Mullvaden 41	Artillerigatan 9-13	9 030
6	Gotland	Utbildning	Visby Skenet 1	Visborgsallén 22-23, Regementsgatan 1-7	5 230
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	Kontor	Visby Visborg 1:17	Vädursgatan 10-14	2 700
7	Götene	Utbildning	Leoparden 1	Duvgatan 7, Hagagatan 8, V:a 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	Vård och omsorg	Doktorn 1	Frykholmsgatan 29, Kungsgatan 8	1 413
9	Hässleholm	Vård och omsorg	Fornbacken 5	Linnégatan 14	656
9	Hässleholm	Vård och omsorg	Nybyggaren 1	Tingshusgatan 4	3 125
9	Hässleholm	Vård och omsorg	Svärdsliljan 15	Vannabergavägen 34	1 885
10	Jönköping	Rättsväsende	Apeln 37	Hovrättsgränd 4	6 292
10	Jönköping	Utbildning	Elektronen 3	Birkagatan 41	8 742
10	Jönköping	Utbildning	Graniten 15	Skolgatan 2	2 994
10	Jönköping	Kontor	Hägern 5	Barnarpsgatan 38, 40, Engelbrektsgatan 40	4 856
10	Jönköping	Utbildning	Omsorgen 1 (T)	Samsetgatan 60	2 752
10	Jönköping	Utbildning	Vingen 10	Huskvarnavägen 42	2 484
11	Kalmar	Rättsväsende	Lärkan 1	Smålandsgatan 28	5 029
11	Kalmar	Kontor	Valfisken 2	Norra Vägen 22	30 151
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

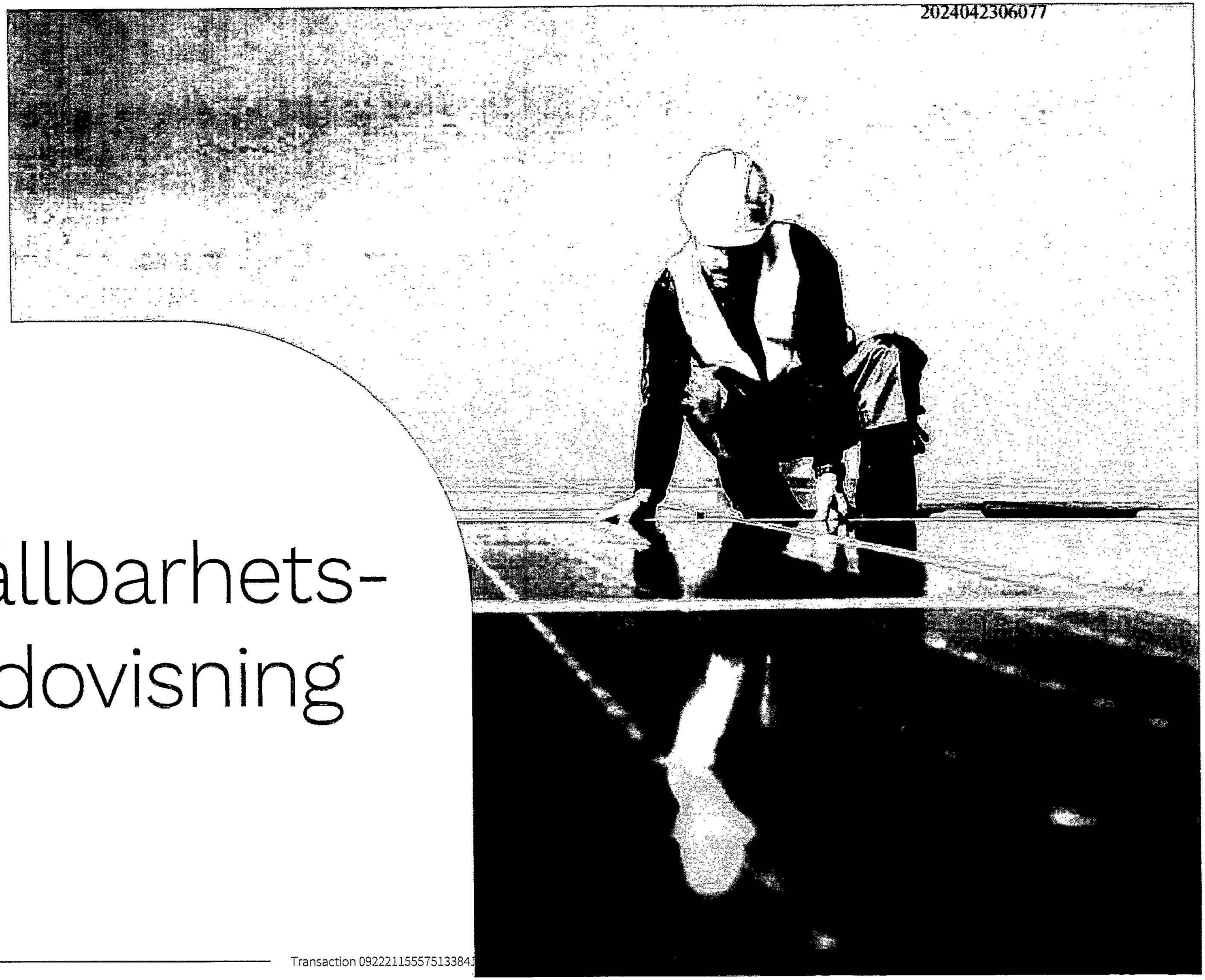


Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

2024042306076

	Kommun	Affärsområde	Fastighetsbeteckning	Adress	Area
12	Kristianstad	Kontor	Kvarnen 5	Spannmålsgatan 1-13, Malmbrogatan 6-15, Trädgårdsgatan 9, 13, 15	13 399
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	Vård och omsorg	Banken 7	Skolgatan 1	3 210
15	Lund	Rättsväsende	Spettet 3	Byggmästaregatan 1	6 942
15	Lund	Kontor	Spettet 4	Fjelievägen 8, Rådhusgatan 1	395
16	Malmö	Vård och omsorg	Lastvagnen 18	Stickiingvägen 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 15-17	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	Utbildning	Hammaren 16	Rådmansgatan 24	5 577
21	Skövde	Rättsväsende	Merkurius 1	Skolgatan 1	12 510
22	Stockholm	Vård och omsorg	Gåsö 2 (T)	Farsta Strandplan 13, 15	4 738
22	Stockholm	Utbildning	Kabelrullen 3 (T)	Armborstvägen 1	7 930
22	Stockholm	Utbildning	Skutkrossen 17 (T)	Sorterargatan 26	11 694
23	Trelleborg	Vård och omsorg	Högalid 69	Klörupsvägen 83	2 892
24	Trollhättan	Utbildning	Hägern 2	Idrottsvägen 26	7 521
24	Trollhättan	Rättsväsende	Jordsten 4	Klintvägen 2	7 609
24	Trollhättan	Kontor	Älvkvarnen 1	Domsagevägen 1, Tegelvägen 6	1 938
25	Uddevalla	Rättsväsende	Folkskolan 2	Lagerbergsgatan 35	10 436
26	Ulricehamn	Vård och omsorg	Bogesund 1:322	Brunnvägen 54	535
27	Umeå	Utbildning	Aspgärdan 18	Bölevägen 42-44, 46	6 209
27	Umeå	Vård och omsorg	Backen 8:14	Backenvägen 184-186	3 914
27	Umeå	Vård och omsorg	Etern 4	Mariehemsvägen 6F	4 412
27	Umeå	Vård och omsorg	Stigbygeln 7	Olof Palmes Gata 10, Dressyrgatan 5	6 602
28	Upplands Väsby	Vård och omsorg	Vilunda 19:7	Industrivägen 16	5 574
29	Uppsala	Vård och omsorg	Gamla Uppsala 110:1	Sandels Gata 2	3 450
29	Uppsala	Utbildning	Kåbo 5:2	Dag Hammarskjölds Väg 17	5 400
29	Uppsala	Vård och omsorg	Sävja 1:86	Stenbrohultsvägen 6, Smedjegatan 19	2 600
29	Uppsala	Vård och omsorg	Ultuna 2:26	Genetikvägen 2-6	15 111
30	Vänersborg	Rättsväsende	Palmen 8	Residensgatan 30	6 309
30	Vänersborg	Övrigt	Pilen 2	Residensgatan 22-24	-
30	Vänersborg	Övrigt	Pilen 3	Residensgatan 22-24	-
30	Vänersborg	Övrigt	Pilen 4	Residensgatan 22-24	-
30	Vänersborg	Övrigt	Pilen 5	Residensgatan 22-24	-
30	Vänersborg	Övrigt	Pilen 6	Residensgatan 22-24	-
30	Vänersborg	Övrigt	Pilen 7	Residensgatan 22-24	-
30	Vänersborg	Kontor	Poppeln 7	Drottninggatan 4-6, Residensgatan 3, 20	7 759
30	Vänersborg	Rättsväsende	Restad 3:48	Kungsladugårdsvägen 10, 15 A-D	9 380
30	Vänersborg	Kontor	Sälgen 14	Drottninggatan 2	9 548
31	Västerås	Kontor	Livia 15	Norra Källgatan 16-18, Stora Gatan 48-52	7 378
31	Västerås	Rättsväsende	Norna 21	Västgötegatan 7	15 089
31	Västerås	Utbildning	Vedbo 59	Hörntorpsvägen 2-6	14 226
31	Västerås	Övrigt	Vedbo 62	Hörntorpsvägen 2-6	7 200
32	Växjö	Kontor	Dacke 4	Linnégatan 8-10	5 082
32	Växjö	Vård och omsorg	Dörren 5	Vikaholmsallén 52	4 087
32	Växjö	Kontor	Fries 12	Sandgärdsgatan 26 A-C	12 983
32	Växjö	Kontor	Gunnar Gröpe 10	Kronobergsgatan 9	13 696
32	Växjö	Vård och omsorg	Korpen 9	Vintervägen 7	3 600
32	Växjö	Utbildning	Laxen 8	Harsövägen 1	936
32	Växjö	Kontor	Nordstjärnan 1	Kronobergsgatan 18, 20 Linnégatan 21	6 129
32	Växjö	Utbildning	Värendsvallen 18	Storgatan 82A	5 156
33	Ystad	Vård och omsorg	Kranskötaren 5	Aulingatan 22 A-C	4 021
33	Ystad	Kontor	Lotsen 6	Förskeppsgatan 5	1 100
33	Ystad	Vård och omsorg	Lågtrycket 2	Väderleksvägen 2-4	6 173
33	Ystad	Rättsväsende	Tidlösan 3	Hyllegatan 2A-C, 4A-C	5 329
33	Ystad	Rättsväsende	Ystad 1	Bollhusgatan 16	2 980
34	Ängelholm	Vård och omsorg	Stövelstorp 6:94	Bankvägen 22C	493
35	Örebro	Övrigt	Athena 17	Mellringevägen 88	380
35	Örebro	Utbildning	Athena 19	Mellringevägen 88-108, 120A-F, 122A-B, 130, Harriet Löwenhjelms Väg 24-26, Återbruksvägen 5-7A-B, 9-11	44 958
35	Örebro	Utbildning	Infanteriet 1	Hindergårdsgatan 1	1 076
35	Örebro	Utbildning	Rottwellern 2	Sandgärdsgatan 26-28, Storgatan 21-23, Västergatan 1-3	810
35	Örebro	Vård och omsorg	Östra Via 1:33	Dalstadsgatan 2	2 908
36	Österåker	Vård och omsorg	Smedby 19:554	Solskiftesvägen 14	7 465

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW



Hållbarhets-redovisning

Transaction 09222115557513384

Om hållbarhets-redovisningen

Stenvalvets hållbarhetsredovisning 2023 har upprättats i enlighet med GRI Standards 2021 och omfattar sidorna 3, 8-10, 14-21, 25, 28, 32-33, 41-57, 60-64, 66-70, 77 och 89 i detta dokument. För information om upplysningar kopplade till den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt Årsredovisningslagen (ÅRL) 6 kap 11 §, se ÅRL-index på sidan 55.

Stenvalvet hållbarhetsredovisning för 2023 publicerades den 21 mars 2024. Hållbarhetsredovisningens omfattning och konsolidering är densamma som för den finansiella rapporteringen och omfattar moderbolaget och dotterbolagen (bolag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande). Hållbarhetsredovisningen gäller kalenderåret 2023 (1 januari till 31 december 2023) och är den fjärde årliga hållbarhetsredovisningen som Stenvalvet lämnar. Redovisningen är översiktligt granskad av KPMG AB och deras uttalande finns på sidan 58.

Årets redovisning utökas med att omfatta koldioxidutsläpp i scope 3 knutet till hyresgästanpassningar, avfall och avfallstransporter. Två förändringar i historiska hållbarhetsdata har skett sedan föregående år, då antalet felanmälningar 2022 var något färre än angivet i års- och hållbarhetsredovisningen 2022. Klimatpåverkan från fjärrkyla har även räknats om för 2021 och 2022 med en mer korrekt emissionsfaktor.

Under året har en större förändring skett genom slutreglering av ägarlån. I övrigt har inga betydande förändringar avseende vår organisation eller vår leveranskedja skett under året.

Kontaktpersoner:

Maria Lidström	Staffan Söderberg
VD och koncernchef	Hållbarhetsansvarig

Hållbarhetsambitioner som rustar oss för framtiden

Stenvalvet ska bidra till samhällets hållbara utveckling, vilket inkluderar FNs globala mål för hållbar utveckling. Under året har vi tagit flera strategiska steg för att integrera våra hållbarhetsambitioner ytterligare i vårt dagliga arbete.

Hållbarhet är en central utgångspunkt i Stenvalvets sätt att arbeta och i det samhälle vi vill skapa för framtida generationer. Vårt viktigaste bidrag till hållbar utveckling är att fortsätta äga, aktivt förvalta och utveckla samhällsfastigheter med fokus på återbruk av befintliga fastigheter. Stenvalvets långsiktiga mål är att över tid ha minst 10 % årlig tillväxt i eget kapital till våra ägare och maximera bidraget till våra kunder och samhällets hållbara utveckling. Stenvalvets ägare, Kyrkans pension och Stiftelsen för Strategisk Forskning, är svenska institutioner med ett långsiktigt ägarperspektiv och höga krav på en trygg och säker avkastning. Överskottet som genereras av vår verksamhet går till att skapa ytterligare samhällsvärde i enlighet med respektive ägares verksamhet.

Stenvalvets styrelse antog under 2023 en affärsplan som innehåller uppdaterade mål för hållbarhetsarbetet. Utöver våra mål för lönsamhet, kundnöjdhet och medarbetare fokuserar vi på att minska verksamhetens miljö- och klimatpåverkan.

I vårt ansvar gentemot hyresgäster, brukare och lokalsamhälle ligger också en ständig förbättring och anpassning till förändrade samhällsbehov, vilket inkluderar insatser för att öka tillgängligheten och tryggheten i och kring fastigheterna. I vår roll som arbetsgivare vill vi skapa trygga och hälsosamma arbetsplatser, som kännetecknas av våra kärnvärden och där alla medarbetare ges chansen att bidra till att viktiga samhällsvärden skapas.

Styrning och ansvar för hållbarhetsarbetet

Hållbarhetsfrågorna är integrerade i Stenvalvets strategi och centrala för arbetet med att förvalta och utveckla vårt bestånd av samhällsviktiga fastigheter. Styrelsen är ytterst ansvarig för Stenvalvets hållbarhetsfrågor och styrningen av dessa. Varje år fastställer styrelsen policyer och affärsplan innehållande mål och tillhörande budget, där hållbarhet utgör en viktig komponent. Styrelsen fattar även beslut kring större transaktioner och där inkluderas hållbarhetsfaktorer i beslutsunderlaget. I styrelsens arbete ingår att varje år avge års- och hållbarhetsredovisningen i sin helhet.

Styrelsen anses ha adekvat kompetens i relation till den påverkan som verksamheten har ur ett hållbarhetsperspektiv. Kontinuerlig kompetensutveckling av styrelse och ledning sker främst genom dialoger kring hållbar utveckling samt en årlig genomgång inför nytt verksamhetsår. På agendan 2024 står bl a fortsatt fördjupad kunskap kring Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och EUs taxonomi inför 2025 då Stenvalvet omfattas av den nya skärpta lagstadgade hållbarhetsrapporteringen.



Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20240425060

Hållbarhet är integrerat i styrelsens instruktion till VD, som har det operativa ansvaret för hållbarhetsarbetet. Baserat på bolagets värdeord; värdeskapande, proaktiv och långsiktig, säkerställer VD tillsammans med ledningsgruppen att ett enhetligt hållbarhetsarbete bedrivs och styrs mot Stenvalvets mål. Det inkluderar det praktiska arbetet med Stenvalvets väsentliga hållbarhetsområden, t ex att kontinuerligt göra riskbedömningar av hur väl våra fastigheter är rustade för ett förändrat klimat, men även som en del i due diligence-processen vid fastighetsförvärv. I VDs ansvar ligger också att hålla styrelsen kontinuerligt informerad om verksamhetens utveckling, vilket inkluderar de strategiska hållbarhetsfrågorna. Varje kvartal informerar VD styrelsen om måluppföljning av affärsplanen.

Stenvalvets ledningsgrupp har även kvartalsvisa strategidagar som utgår från styrelsens årliga strategidag då risker, mål och trender är i fokus. Under 2023 års strategidagar i ledningsgruppen diskuterades bl a den genomförda omorganisationen som lanserades i december 2022, samt förändringarna i kapitalstruktur för att säkerställa inriktning och måluppfyllnad, även inom hållbarhetsområdet. Ledningsgruppen har också arbetat med den koncernövergripande riskanalysen samt ledningssystemet, kopplat till bl a intern kontroll.

Den koncernövergripande riskanalysen som görs inför varje verksamhetsår utgår från försiktighetsprincipen och intressenternas förväntningar på Stenvalvets verksamhet. Riskanalysen hjälper oss att prioritera så att vi hanterar de största riskerna både strategiskt, operativt, finansiellt och regelmässigt, och följs upp löpande under året.

Ansvaret för att koordinera det dagliga hållbarhetsarbetet ligger hos hållbarhetsansvarig. Avdelningschefer är ansvariga för att implementera och driva hållbarhetsarbetet inom sina respektive ansvarsområden. Stenvalvets hållbarhetsråd samordnar uppföljningen av hållbarhetspolicy, berörda riktlinjer och rutiner. Rådet består av VD, förvaltningschef, investeringschef, HR-chef, teknisk chef och hållbarhetsansvarig. Ansvaret för att analysera och godkänna de projekt och tillgångar som ingår i bolagets gröna finansieringspool är Stenvalvets interna Sustainable Development Finance Committee som består av VD, CFO och förvaltningschef med hållbarhetsansvarig som adjungerad och föredragande.

Alla anställda medarbetare omfattas av ett incitamentsprogram som har beslutats av Stenvalvets styrelse och kan ge maximalt två månadslöner i bonus. VD har bonus som uppgår till maximalt sex månadslöner. Alla affärsplanemål förutom medarbetarrelaterade index omfattas av incitamentsprogrammet, t ex mål för lönsamhet, kundnöjdhet, energieffektivitet och miljöcertifierade fastigheter. Styrelsen omfattas inte av ett incitamentsprogram.

Policyer och riktlinjer

Vår hållbarhetspolicy, som uppdaterades under året, fastställer Stenvalvets åtaganden samt övergripande fokusområden inom hållbarhetsarbetet. Hållbarhetspolicyn gäller samtliga medarbetare och samarbeten, och omfattar alla delar av verksamheten. Hållbarhetspolicyn hänvisar till Stenvalvets interna uppförandekod samt uppförandekod för leverantörer, vilka fastställer hur vi och våra leverantörer ska agera för att leva upp till åtaganden och värderingar. Uppförandekoderna utgår från FNs Global Compacts principer för miljö, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter och antikorruption. Alla medarbetare får ta del av styrande dokument som policyer och uppförandekoder när anställningen påbörjas och de är tillgängliga genom ledningssystemet.

Ansvarsfullt företagande

Stenvalvet bedriver en ekonomiskt sund och långsiktig verksamhet i enlighet med tillämpliga lagar, regelverk och föreskrifter. Lagefterlevnadskontroll av nya eller ändrade krav görs kontinuerligt och relevanta

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Styrande dokument

Stenvalvets styrande dokument ger vägledning åt medarbetare och andra intressenter i det dagliga arbetet. Alla styrande dokument inkl rutiner, processer och anvisningar är tillgängliga för alla medarbetare genom ledningssystemet som uppdaterades i sin helhet under året för att bli mer linjerat med relevanta ISO-standarder. Bolagshandlingar och policyer godkänns av styrelsen, riktlinjer godkänns av VD.

Bolagshandlingar

- Besluts- och attestordning
- Bolagsordning*
- Instruktion för ekonomisk rapportering
- Instruktion för valberedning
- Instruktion för VD
- Styrelsens arbetsordning

Policyer

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

Riktlinjer

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

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

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

Medlemskap eller deltagande i organisationer och nätverk

Stenvalvet vill ta en aktiv roll i framväxten av ett hållbart samhälle och är medlem i 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
- Seniorvärlden, ett nätverk på temat åldrandets konsekvenser
- Almega, arbetsgivarorganisation inom tjänstesektorn
- Svenskt Näringsliv, en röst för det svenska näringslivet
- Forum Bygga Skola, en nätverksarena för förvaltning och utveckling av skolor

Exempel på våra systemstöd

- AktivBo
- Brilliant Future
- Cision
- DeDu
- Mestro
- Miljöbyggnad
- Notisum
- RiskMap
- SundaHus
- Vitec
- Webport
- WhistleB
- ZeroMission

* Tillgänglig på www.stenvalvet.se

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

förändringar kommuniceras till berörda medarbetare. Stenvalvet accepterar inga åtgärder som snedvrider konkurrensen eller som hindrar en sund ekonomisk utveckling. För att säkerställa ett företagsklimat med hög affärsetik bedriver vi även ett proaktivt arbete för att undvika risker kopplade till korruption. Sedan tidigare råder nolltolerans mot ekonomisk brottslighet, korruption, givande och tagande av mutor och otillåtna förmåner. Under året har merparten av medarbetarna genomgått en utbildning för att öka kunskapen kring att motverka korruption och mutor.

Kvalitetsarbete

En central del i ett ansvarsfullt företagande är att möta kundernas relevanta förväntningar. Våra värdeord lägger grunden för vårt arbetssätt som fokuserar på tydliga avtal, proaktiv dialog och effektiv hantering av ärenden. Under året har 8 966 (8 197) felanmälningar inkommit och hanterats enligt rutin. För 56 % (55) påbörjades åtgärd inom ett dygn och för 76 % (77) inom ett till tre dygn. Förra årets redovisade antal felanmälningar har reviderats då siffran utöver felanmälningar även inkluderade andra ärenden.

Den årliga mätningen av nöjd kundindex och serviceindex genomfördes 2023 bredare än förra året och visade att vi ligger nära branschgenomsnittet på de flesta parametrar. Kvalitetsarbetet under året har bl a fokuserat på att revidera ledningssystemet och alla policyer samt flera av våra riktlinjer och rutiner.

Säkerställa en mer hållbar leveranskedja

Stenvalvets affärsidé är att äga, aktivt förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Om-, till- och nybyggnation inbegriper leverantörer och transporter av material, återbruk och avfallshantering, medan förvaltning även omfattar kontrakterade driftentreprenörer och andra leverantörer av tjänster och service.

För att motverka etiska missförhållanden i leveranskedjan finns både en intern uppförandekod samt en uppförandekod för leverantörer där de krav som



Stenvalvet ställer på leverantörer och dess underleverantörer framgår. Uppförandekoden för leverantörer anger bl a att leverantörer ska respektera mänskliga rättigheter och internationella normer som fastslår 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 uppföljningar för att försäkra sig om att koden efterlevs. Sådana uppföljningar kan även genomföras av en oberoende tredje part.

Stenvalvets långsiktiga samarbete med driftentreprenörer utgör en förlängning av den egna förvaltningen. Dialogen runt gällande hållbarhetskrav är en del av det löpande samarbetet med dessa entreprenörer. När andra leverantörer och entreprenörer anlitas i större projekt utgör Stenvalvets tekniska målbild, projekteringsanvisningar och uppförandekod för leverantörer underlag för diskussion om relevanta åtgärder för att stärka bidraget till hållbar utveckling.

Visselblåsning

I de fall interna frågor om etiska ställningstaganden kopplade till uppförandekoden uppstår ansvarar varje chef för att hantera frågan och vid behov eskalera frågan upp i organisationen. En visselblåsartjänst finns tillgänglig via Stenvalvets intranät samt externa webbplats, där den som anmäler kan vara anonym. Tjänsten syftar till att hantera avvikelser från Stenvalvets värderingar och uppförandekod, men även t ex fall av arbetsmiljöbrister eller miljöincidenter i verksamheten. De ärenden som inkommer via visselblåsartjänsten skickas av den oberoende leverantören av tjänsten vidare till rätt instans för utredning, oftast styrelseordförande, HR-chef eller chefsjurist. Under året inkom inga ärenden via visselblåsartjänsten.

Mer hållbar finansiering

Vår ambition är att majoriteten av bolagets finansiering ska klassificeras som hållbar varav grön finansiering och t ex hållbarhetslänkat lån är en del. Grön finansiering avser grön obligation kopplat till vårt

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

2024042306082

gröna finansieringsramverk som har tilldelats det övergripande betyget Medium Green av CICERO Shades of Green samt lån som klassificeras som grönt enligt respektive långivares kriterier. Vid utgången av året uppgick grön finansiering till 1 056 mkr (268) varav 768 mkr (268) avsåg gröna obligationer och 288 mkr (0) avsåg gröna lån. Under året ökade andelen grön finansiering till 12 % (4) genom gröna banklån och en grön obligation.

Resultat av hållbarhetsstyrningen 2023

Under verksamhetsåret genomförde vi ett omfattande utvecklingsarbete inom bolagsstyrning och utvecklade nya gemensamma processer och rutiner i vårt ledningssystem. 17 policyer uppdaterades vid den årliga översynen, bl a hållbarhetspolicy, uppförandekod och uppförandekod för leverantörer. Merparten av medarbetarna har utbildats i bl a IT-säkerhet och affärsetik. Inga ärenden inkom via visselblåsarkanalen och inga miljöincidenter, kvalitetsavvikelser eller korruptionsfall kom till styrelsens eller ledningens kännedom. En incident som potentiellt kunde ha påverkat hyresgästernas hälsa och säkerhet kom ledningen till kännedom och hanterades proaktivt enligt krisledningsrutinen. Stenvalvet fick två förelägganden avseende hissanordningar som därefter åtgärdades.

2023 miljöcertifierades ytterligare sex byggnader och andelen grön finansiering ökade från 4 % till 12 %. Fysiska klimatrisker inventerades i 30 % av fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta. Energibehovet av el per kvm minskade med 26 % (kWh/kvm A_{temp}) jämfört med 2018, vilket överträffade årets mål på 23 %. Energianvändningen för uppvärmning har under året minskat med 15 % (kWh/kvm A_{temp}) jämfört med samma period 2018, vilket är i linje med målet för 2023. Redovisade utsläpp i scope 1 och 2 ökade med 56 ton (5 %) under året. Redovisade utsläpp i scope 3 omfattar fr o m 2023 även utsläpp från hyresgästanpassningar samt avfall och uppvisar därför en stor ökning jämfört med året innan. Under året ålades Stenvalvet tre miljösanktionsavgifter om sammanlagt 11 000 kr för försenade rapporter kring köldmedia.

Medarbetarundersökningen visade på en förbättring jämfört med föregående år inom alla index; ledarskap och ledning, engagemang, organisatorisk och social arbetsmiljö samt teameffektivitet. Handlingsplaner för vidare arbete med avdelningarnas resultat har tagits fram. Sjukfrånvaron var 0,8 % (0,6) och två arbetsskador inträffade under året. Incidenterna inträffade på väg till arbetet och hanterades enligt gällande rutiner och riktlinjer.

Genererat och distribuerat ekonomiskt värde

Mkr	2023	Andel %	2022	Andel %	2021	2020
Direkt tillskapat värde						
Intäkter	1 037		954		940	890
Fördelat ekonomiskt värde						
Löner och ersättningar till anställda inkl sociala avgifter	-54	5	-46	5	-44	-41
Räntor till långivare	-350	34	-355	37	-355	-358
Betalningar till leverantörer	-297	29	-244	26	-307	-260
Betald skatt	-66	6	-51	5	-78	-15
Behållet ekonomiskt värde	**270**	**26**	**259**	**27**	**156**	**216**

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Ihärdighet för minskad energianvändning

Fortsatt jakt på fastigheternas energitjuvar och utveckling av tekniska målbilder. Det är några aktiviteter som Hans Drevsson, fastighetsutvecklare teknik vid Stenvalvet, lyfter för att ge en bild av arbetet under året. Därtill genererade omorganisationen av förvaltningen snabbt positiva effekter för det dagliga arbetet.

De påtagliga resultaten av ett kontinuerligt arbete med att reducera energianvändningen runt om i fastighetsbeståndet är många. Förutom att det minskar klimatpåverkan kan det innebära positiva effekter som ökad kundnöjdhet, förbättringar av driftnettot, höjda fastighetsvärden och i förlängningen bidra till ökad lönsamhet.

– Det är det långsiktiga målet för vår energiresa som är det viktiga för oss. Det handlar i grund och botten om en kontinuerlig optimering av såväl anläggningar som tillgänglig teknik, därtill hur vi sköter om våra fastigheter rent fysiskt baserat på deras konstruktion och ålder. En tredje faktor utgörs av att vi tar väl genomtänkta investeringsbeslut och inte bara byter en produkt mot en annan, säger Hans Drevsson.

Med utgångspunkt i Stenvalvets fastighetsbestånd och den varierande verksamhet som bedrivs i respektive fastighet är det en utmaning att säkerställa ett bra och stabilt inomhusklimat, utan att för den skull göra avkall på målet om en väsentligt lägre energiförbrukning.

Vårt uppdrag ligger fast; oavsett om en verksamhet pågår dygnet runt eller nio till fem, så ska vi leverera ett komfortabelt inomhusklimat utan att göra avkall på våra mål. Det klarar vi också med hjälp av digitala plattformar som drygt 55 % av våra fastigheter numera är helt eller delvis uppkopplade till. Centralt för styrningen av inomhusklimat och energiflöden är det stora antal givare som installeras i lokalerna. Temperaturgivarna placeras i olika väderstreck och på olika våningsplan för att sedan kommunicera inomhusklimatets status vidare till den digitala plattformen.

Ett nytt initiativ under året är den väderstation som vi installerade på två av våra fastigheter för att hantera behovet av snö- och isfria innergårdar, garagenedfarter och rastgårdar. Syftet är att i första hand effektivisera användningen av markvärmen, så att den bara är i gång när det finns risk för snö eller isbeläggning.

– Under 2024 kommer vi fortsatt att jaga energitjuvar och det finns alltid en möjlighet att skruva på saker för att effektivisera användningen ytterligare. EUs taxonomi är också något vi har på radarn och hur vi kan använda klassificeringar och gränsvärden i vår rapportering framöver, avslutar Hans Drevsson.



Transaction 09222115557513384165

En viktig och intressant dialog

Stenvalvet arbetar långsiktigt med att utveckla hållbarhetsarbetet. En viktig del av det består i att lyssna på våra intressenter och deras förväntningar på hur vår verksamhet kan skapa värden för hållbar utveckling.

Att föra en löpande dialog med våra intressenter är en förutsättning för att bättre förstå deras prioriteringar och förväntningar på Stenvalvet. Den viktigaste informationen får vi genom direkta dialoger med intressenterna men även medarbetar-, kund- och leverantörsenkäter fyller viktiga funktioner.

2019 genomfördes en fördjupad intressentanalys som sedan har legat till grund för årliga uppdateringar kring frågor med relevans och betydelse för intressenterna. Under året konsulterade vi särskilt en ägarrepresentant med hållbarhetsansvar, två av Stenvalvets viktigaste finansiärer, medarbetare samt praktikanter från universitet och högskola. Vikten av att vi fokuserar på lönsamhet, EUs taxonomi och CSRD underströks i dialogerna samt att vi fortsätter utveckla klimatfärdplanen, affärsetik och arbetsmiljö både internt och i leveranskedjan.

Våra viktigaste intressenter	Informationsutbyte under 2023	Krav och förväntningar på Stenvalvet
Ägare/styrelse	• Styrelsemöten och strategidag • Hållbarhetsutbildning • Dialoger kring revidering av alla policyer • Samtal kring ägarnas riktlinjer för hållbara placeringar	• Lönsamhet • Avkastning • Bolagsstyrning • Affärsetik • Minska klimatpåverkan • Klimatanpassning • Effektiv naturresursanvändning • Fossilfrihet • Bra företagskultur och god arbetsmiljö
Medarbetare	• Medarbetarsamtal • Introduktionsdag för nyanställda • Workshop kring nya värdeord • Medarbetarenkäter • Regelbundna infomöten • Gemensamma dialoger och utbildningar kring reviderat ledningssystem, kränkande särbehandling, anti-korruption och IT-säkerhet	• God arbetsmiljö • Trygga anställningsvillkor • Bra företagskultur • Affärsetik och tydliga arbetssätt
Hyresgäster	• Hyresgästmöten • Kundtjänst med felanmälan • Kundnöjdhetsundersökning • Gemensamma fastighetsvandringar	• Ändamålsenliga lokaler • Inomhusmiljö • Felavhjälpning • Planerat underhåll • Energieffektivitet • Minskad klimatpåverkan • Gröna ytor • Trygghet och säkerhet
Leverantörer — särskilt driftentreprenörer	• Avtalsmöten • Uppföljning av planerat underhåll och felanmälningar • Ny uppförandekod för leverantörer och gemensamma fastighetsvandringar	• Bra villkor • Affärsetik • Bra systemstöd • Tydlighet kring arbetet med kvalitet • Miljö och arbetsmiljö

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Med fokus på det väsentliga

Utifrån intressentdialoger, analyser, beräkningar och diskussioner har vi under året prioriterat vårt hållbarhetsarbete till de områden där vi anser att vårt bidrag till samhällets hållbara utveckling har störst effekt.

Inför ett nytt verksamhetsår, löpande och vid större förändringar i verksamheten ser vi över vår väsentlighetsanalys för att identifiera, prioritera och fastställa våra viktigaste bidrag till samhällets hållbara utveckling.

I väsentlighetsanalysen tar vi hänsyn till identifierade risker, omvärldsanalyser och intressentanalyser när vi gör en bedömning av verksamhetens faktiska och potentiella positiva och negativa påverkan. Väsentlighetsanalysen ligger till grund för bl a hållbarhetspolicyn samt mål, och används i arbetet med riskhantering och affärsutveckling. I förhållande till 2022 års väsentlighetsanalys ersätts rubriken Leverantörsstyrning med Motverka korruption eftersom det anses bättre beskriva risken för påverkan där leverantörsstyrning är metoden. Området Hälsosam, utvecklande och jämställd arbetsplats ersätts med rubriken God arbetsmiljö. Klimatanpassning av fastigheter har lagts till. Väsentlighetsanalysen inför 2024 resulterade bl a i ett ökat fokus på inköpsstyrning, fastighetsnära samverkansinsatser med intressenter och gröna hyresbilagor. För att möta kraven i det kommande lagkravet CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) har en dubbel väsentlighetsanalys påbörjats för att färdigställas under 2024. Läs mer om vår påverkan längs värdekedjan på sidan 21.

Väsentlighetsanalys 2023	Beskrivning
• Lönsamhet och tillväxt • Avkastning till våra ägare	Ekonomisk avkastning till våra ägare bidrar på ett väsentligt sätt till deras samhällsviktiga verksamhet för pensionssparare och forskare. Arbetet leds av vår VD, CFO, investeringschef och förvaltningschef. För mål, utfall och strategiska aktiviteter se sidorna 16-20, 45 och 47.
Kunder och styrning • Nöjda kunder • Motverka korruption • Trygga och säkra fastigheter	Effektiv styrning bidrar väsentligt till minskad risk för avvikelser som påverkar kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Bygg- och fastighetsbranschen kan bidra på ett unikt sätt till att motverka korruption. Trygghet och säkerhet i och kring våra fastigheter är särskilt viktigt utifrån våra hyresgästers samhällsviktiga verksamheter. Arbetet leds av VD, investeringschef och förvaltningschef. För mål, utfall och strategiska aktiviteter se sidorna 16-20, 24-25, 41-45, 47 och 60-62.
Medarbetare och samhälle • God arbetsmiljö	Engagerade och stolta medarbetare och leverantörer bidrar till vår framgång genom en god arbetsmiljö. Genom våra värdeord och med fokus på bl a tydliga arbetssätt samt individuella mål uppnår vi våra ambitioner. Arbetet leds av VD, chefer med personalansvar och HR-chef. För mål, utfall och strategiska aktiviteter se sidorna 16-20, 32-33, 41-45, 47 och 53-55.
Miljö och klimat • Minska utsläpp av växthusgaser • Energieffektivisering • Klimatanpassning av fastigheter	Vår mest väsentliga påverkan sker genom utsläpp av växthusgaser och vårt mål är att bli klimatneutrala. Även andra områden som styrs mot minskad miljöpåverkan, t ex energianvändning, vattenvändning, materialval och avfall, bidrar till klimatpåverkan. Analys av fysiska klimatrisker hjälper oss att identifiera omställningsrisker. Arbetet leds av VD, investeringschef, förvaltningschef och teknisk chef. För mål, utfall och strategiska aktiviteter se sidorna 16-20, 41-45, 47 och 49-52.

Vi vill vara en del av samhällsbygget på lång sikt

Vårt bidrag till hållbar utveckling utgår bl a från FNs Agenda 2030. Under året har vi gjort en fördjupad analys av vilka mål vi kan bidra mest till. Av de 169 delmålen är det framförallt fem vi kan bidra till och därmed tar med i vår väsentlighetsanalys: energieffektivisering, goda arbetsvillkor och god arbetsmiljö, hållbarhetsinformation kring metoder och verksamheten, klimatanpassning samt motverka korruption.



Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

2024042306086

Miljö och klimat

Att minska Stenvalvets påverkan på miljö och klimat är en integrerad del i alla våra beslut. Verksamhetens påverkan på miljön sker främst genom fastigheternas energianvändning och byggverksamhet. För att minska vår klimatpåverkan arbetar vi i första hand med att reducera våra utsläpp av växthusgaser längs hela vår värdekedja, i andra hand genom klimatkompensation.

Under 2023 fastställde Stenvalvets styrelse nya långsiktiga mål för bl a miljöcertifiering av byggnader, energieffektivitet och gröna hyresbilagor. De övergripande klimatmålen för verksamheten förtydligades och innebär att Stenvalvet ska vara klimatneutral i den egna verksamheten senast 2030 samt klimatneutral i hela värdekedjan senast 2045.

För att säkerställa att vi rör oss i rätt riktning finns en färdplan med mål och handlingsplaner framtagna där vår önskade förflyttning på årsbasis tydliggörs. Ambitionen fram till 2030 är att energieffektivisera fastighetsbeståndet med minst 37 % mellan åren 2018 och 2030 genom att minska behovet av elenergi och värmeenergi per kvm. Inför varje verksamhetsår läggs en investeringsplan för energi med hänsyn tagen till byggnadernas energiprestanda.

Effekten av investeringen är prioriterad samtidigt som hänsyn tas till de kommande kraven inom EU att inför 2030 lyfta det fåtal fastigheter vi har i de lägsta energiklasserna. Utsläpp från naturgas och vatten till fastigheterna, förmånsbilar, inköpt material och tjänsteresor klimatkompenseras sedan 2022.

Utsläpp av växthusgaser

Verksamhetens direkta utsläpp under året, scope 1, härstammar från användning av naturgas (en fastighet), läckage av köldmedia (tre fastigheter) och förmånsbilar. De indirekta utsläppen i scope 2 härstammar från inköpt energi i form av elektricitet, fjärrvärme och fjärrkyla. De indirekta utsläppen i scope 3 omfattar utsläpp som uppstår uppströms och nedströms vid inköp av energi, kontorsmaterial, matvaror, tjänsteresor, vatten samt förmånsbilar, hyresgästanpassning och avfall.

Arbetet med att utöka kategorierna i scope 3 fortgår där fokus ligger på att identifiera klimatpåverkan från i första hand byggmaterial och leverantörernas transporter. Redovisade utsläpp i scope 1 och 2 ökade med 56 ton (5 %) under året. Redovisade utsläpp i scope 3 omfattar fr o m 2023 även utsläpp från hyresgästanpassningar samt avfall och uppvisar därför en stor ökning jämfört med året innan.

Vår ambition är att bli fossilfria och fokus ligger på köpt energi. El upphandlas centralt och utgörs av förnybar el från vattenkraft, märkt "Bra miljöval". Under 2023 kom 0,5 % av värmeenergin till våra fastigheter i form av fossil naturgas till en fastighet, resten genom fjärrvärme. 7 % av den fjärrvärme vi köpte var förnybar. Enligt Energimyndighetens redovisning för 2022 var andelen fossila bränslen i svenska fjärrvärmemixen 1,9 % och siffran väntas bli liknande för 2023. Därutöver innehåller fjärrvärmemixen ca 50 % energi från övriga källor samt värmeåtervinning från avfall med okända mängder fossila material.

Uppföljning av utsläpp i CO_2-ekvivalenter sker enligt GHG Protocol via en extern klimatberäkningsleverantör. 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 och vatten i samtliga scope omfattas. Beräkningar omfattar 159 ton CO_2, 0,3 ton CH_4, 0,5 ton N_2O, 18,4 ton HFC-134a, 25,2 ton R452A, 0 ton biogen CO_2 samt 11 245 ton CO_2e. Vi har använt omvandlingsfaktorer genom vår klimatberäkningsleverantör, framförallt faktorer som kommer direkt från leverantörer av fjärrvärme, el och naturgas. Särskilt viktiga källor för våra beräkningar för 2022 har varit Energiföretagen, Fortum, SEPA, Upphandlingsmyndigheten och EON.

Total energianvändning, MWh*

	2023	2022
Totalt	**68 312**	**67 392**
varav el	23 892	24 398
varav fjärrvärme**	42 980	41 626
varav naturgas**	210	198
varav fjärrkyla	1 230	1 170

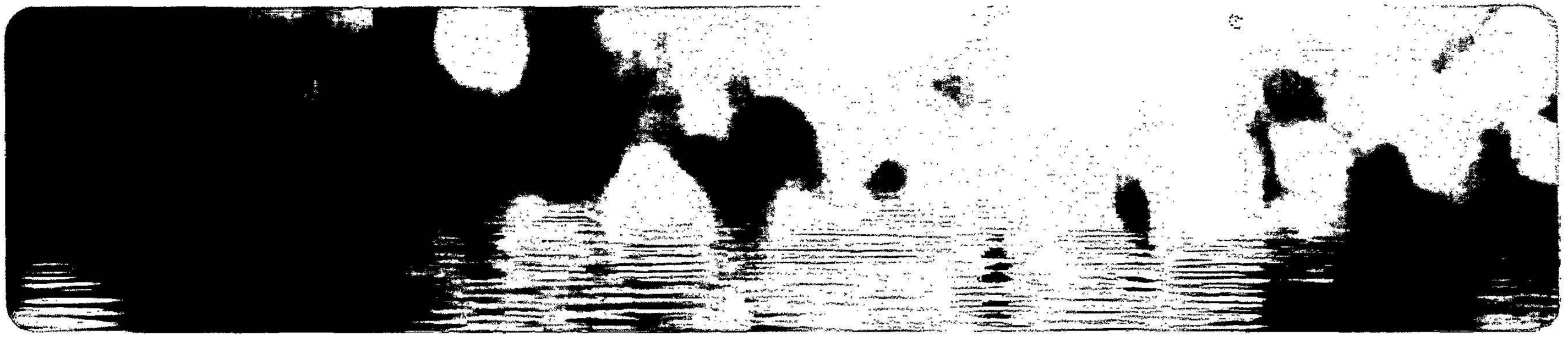
* Köpt energi exkl energi köpt av hyresgäst
** Ej normalårskorrigerad

Köpt energi för värme, kyla och el*

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

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

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW



Energianvändning

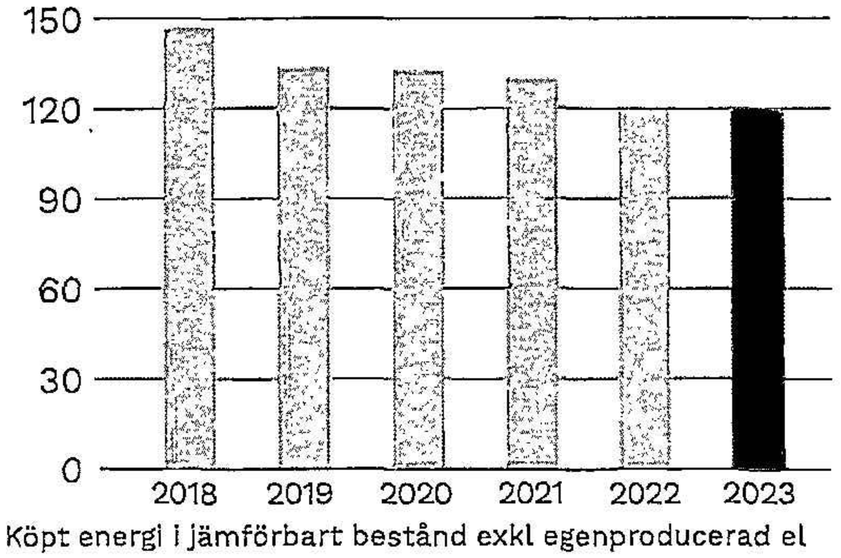
Det löpande arbetet med energieffektiviseringar fokuserar på att minska energianvändningen i befintliga fastigheter och att eftersträva låg energianvändning vid ny-, om- och tillbyggnation samt vid underhållsåtgärder. Ambitionen fram till 2030 är att energieffektivisera fastighetsbeståndet med minst 37 % mellan åren 2018 och 2030 genom att minska behovet av elenergi per kvm med 2 % per år och värmeenergi med 3 % per år. Energianvändningen för uppvärmning har under året minskat med 15 % (kWh/kvm A_{temp}) jämfört med samma period 2018 vilket är i linje med målet för 2023 om en minskning med 16 %. Motsvarande siffror för elanvändning är en minskning med 26 %, vilket överträffar målet för 2023 om en minskning med 23 %.

Så långt det är möjligt värms fastigheterna med fjärrvärme från den lokala fjärrvärmeleverantören. Under året ökade den totala mängden använd fjärrvärme jämfört med 2022, främst på grund av förvärvade fastigheter som nu ska effektiviseras. De specifika energiprojekten under året omfattade en investering på 11,4 mkr. Vi använder inte direktverkande el som primär värmekälla och genererar successivt mer energi från fastigheternas solpaneler. Under året producerade våra solpaneler 30 % mer elektricitet jämfört med 2022, 638 MWh varav 161 MWh såldes. 2 % av elbehovet täcks av egenproducerad el.

Vattenanvändning

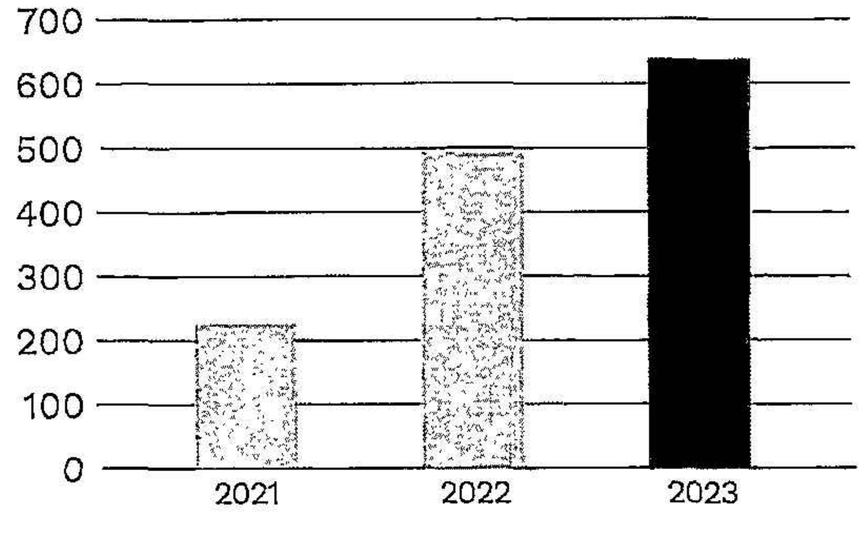
Våra fastigheter är anslutna till de kommunala vattensystemen och utsläpp hanteras av kommunala reningsverk. Minskad vattenanvändning bidrar både till att spara en viktig naturresurs och minska vårt klimatavtryck. Sedan 2018 har vi minskat vattenanvändningen med 12 % per kvm i våra förvaltningsfastigheter. 2023 ökade vattenanvändningen med 8 % jämfört med 2022 främst p g a förvärvade fastigheter som nu ska effektiviseras. Under året använde vi totalt 230 918 m³ (213 361) vatten.

Energiintensitet, kWh/kvm*

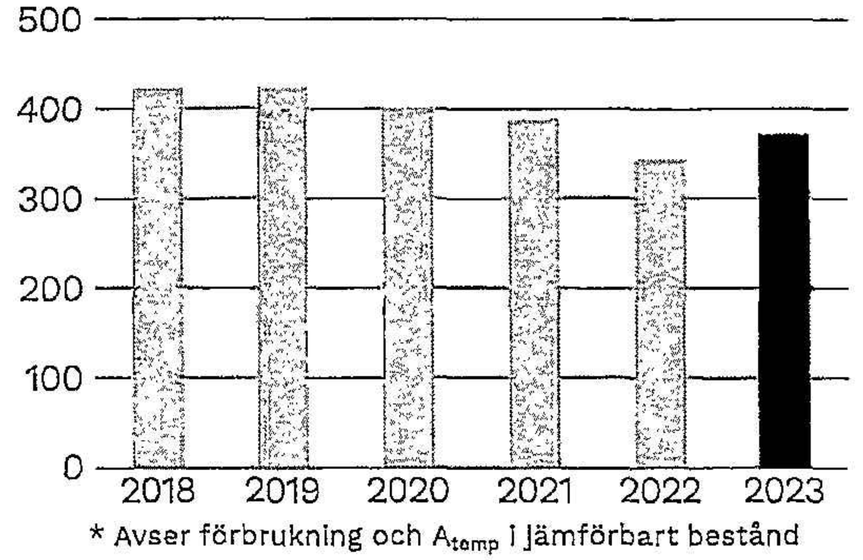


* Köpt energi i jämförbart bestånd exkl egenproducerad el

Egenproducerad el från solpaneler, MWh



Vattenanvändning, liter/kvm*



* Avser förbrukning och A_{temp} i jämförbart bestånd

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

2024042306088

Materialanvändning

Projektens materialanvändning hanterar vi tillsammans med arkitekter, projektörer och entreprenörer genom att registrera och bedöma byggmaterial. Under året registrerades 776 material och byggprodukter i en extern leverantörs miljödatabas för miljöbedömning. Av dessa var 89 % (92) klassade med betyget A, B eller godkända enligt Stenvalvets sortiment. Av de 6 463 produkter som Stenvalvet registrerat sedan 2019 är 81 % (82) klassade med betyget A eller B.

Arbetet med att byta armaturer och ljuskällor till LED fortsätter i linje med EUs RoHS-direktiv för att både spara energi och fasa ut förekomsten av kvicksilver. Drygt 200 olika inventarier har återanvänts, bl a innerdörrar, handfat och belysning vid renovering en av grundskola i Mellringe, Örebro. Totalt beräknas återbruket motsvara ca 20 ton i sparade koldioxidutsläpp.

Gröna ytor och ekosystemtjänster

Under 2023 utvecklade vi vår rutin för gröna ytor och ekosystemtjänster för att ännu bättre kunna bidra till biologisk mångfald tillsammans med hyresgäster och kringboende. De flesta av våra fastigheter är i stadsmiljö och arbetet har redan resulterat i att flera befintliga grönytor förbättrats.

Vi har i Örebro installerat robotgräsklippare och anlagt två ytor med ängsblommor och insektshotell. Vid våra vårdboenden i både Vintrosa och Örebro har vi färdigställt låga blomlådor med perenner som doftzoner för rullstolsbundna personer. Vi har anlagt säsongsbetonade planteringar på Gotland, utökat antalet insektshotell i Uppsala och fortsatt övervaka de ängsytor som tidigare skapats på fastigheter i Mariestad, Vänersborg och Trollhättan.

Under året har vi placerat en bikupa vid en av våra fastigheter i Dalby i Skåne. Bina ska hållas tillsammans med vår hyresgäst och är ett led i våra reviderade rutiner för att öka den biologisk mångfalden och stödja lokala ekosystemtjänster i anslutning till våra fastigheter. Förutom att bidra till biologisk mångfald och lokala ekosystemtjänster skapar dessa aktiviteter en ökad trivsel och engagemang för våra hyresgäster.

Avfall

Genom samverkan med våra hyresgäster, driftentreprenörer och andra leverantörer arbetar vi för att minska uppkomsten av avfall som går till deponi och förbränning samt öka andelen som går till återvinning. Avfallsdata omvandlas till koldioxidpåverkan genom spend-analys och inkluderas i vår redovisning av utsläpp. Under året har vi bl a lyft frågan om matavfall samt säkerställt att vi inte anlitat leverantörer som omfattats av företaget NMT ThinkPink, vilka utreds för miljöbrott.

Förutsättningarna för återbruk av byggmaterial är ofta mycket platsspecifika. I Västerås har vi under året återvunnit ca 4 000 kvm golv tillsammans med golvföretaget Tarkett samt återbrukat både toalettstolar, kök och rumsventilationsaggregat.

Miljöcertifiering

Årets mål att miljöcertifiera minst fem byggnader enligt Miljöbyggnad nivå Silver eller Miljöbyggnad iDrift nivå Silver uppfylldes med sex certifikat. För stora nybyggnadsprojekt är det interna kravet att byggnaden ska miljöcertifieras med minst Miljöbyggnad nivå Silver. Under året fick en tidigare nybyggnation certifieringen Miljöbyggnad nivå Silver bekräftad. Stenvalvet hade vid årsskiftet sammanlagt 14 certifierade byggnader som omfattar 13 % av ytan för A_{temp}.

Gröna hyresavtal

Samverkan med våra hyresgäster är avgörande för att nå våra mål och ett viktigt verktyg för detta är gröna hyresbilagor som fram till november avtalats för 20 % av uthyrningsbar yta över 100 kvm. Dialoger med hyresgäster är även viktigt för att vi ska nå vårt mål att öka antalet byggnader som miljöcertifierats med Miljöbyggnad iDrift eller Miljöbyggnad, minst nivå Silver.

Klimatresiliens

Med ett förändrat klimat kan våra fastigheter utsättas för nya fysiska risker. Det kan vara akuta väderrisker i form av stormar och översvämningar eller kroniska risker som stigande vattennivåer och längre värmeböljor.

För att få en tydligare bild av hur väl vårt fastighetsbestånd är rustat för att klara klimatförändringarna gjordes under året en analys av fysiska klimatrisker för 12 fastigheter som tillsammans utgör 30 % av den totala uthyrningsbara arean. I ett 20-årsperspektiv visar hittills endast ett fåtal av de analyserade fastigheterna på potentiella fysiska risker främst knutet till nederbördsstress. Åtgärder läggs in i det planerade underhållet samtidigt som omställningsrisker analyseras, främst tekniska risker, marknadsrisker och anseenderisker. Under 2024 fortsätter arbetet till att omfatta hela fastighetsbeståndet för att identifiera finansiella konsekvenser samt kostnader för omställning.

EUs taxonomi

Med EUs taxonomi etableras ett klassifikationssystem som ger investeringsobjekt och investerare en gemensam definition av miljömässigt hållbara ekonomiska aktiviteter. Stenvalvet följer noga utvecklingen för att per räkenskapsår 2025 uppfylla upplysningskrav kring omsättning, kapital- och driftutgifter för de ekonomiska aktiviteter som anses förenliga med taxonomin. Årets inventering av byggnadernas energideklarationer visade att 21 % av våra fastigheter placerade sig inom topp 15 % i sitt segment enligt Fastighetsägarnas definition kring energieffektivitet.

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Växthusgasutsläpp, ton CO_2-ekvivalenter 2021-2023*

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

* Sålda och köpta fastigheters utsläpp inkluderas under den del av året som Stenvalvet ägt fastigheten.
** Inkluderar mätningar eller uppskattningar av förbrukningar där hyresgäst står för abonnemang.
*** Motsvarande siffra 2023, då hyresgästanpassningar och avfall exkluderades, är 2 124 ton vilket ger en utsläppsintensitet på 3,2 kg CO_2 per kvm A_{temp}.

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Medarbetare och samhälle

Stenvalvets viktigaste resurs är våra medarbetare och det är med deras kompetens, engagemang och gemensamma insats som vi kan bidrar till en positiv utveckling i samhället. För att möjliggöra detta bidrag är kompetensförsörjning, likabehandling och arbetsmiljö i fokus.

Stark kompetensförsörjning

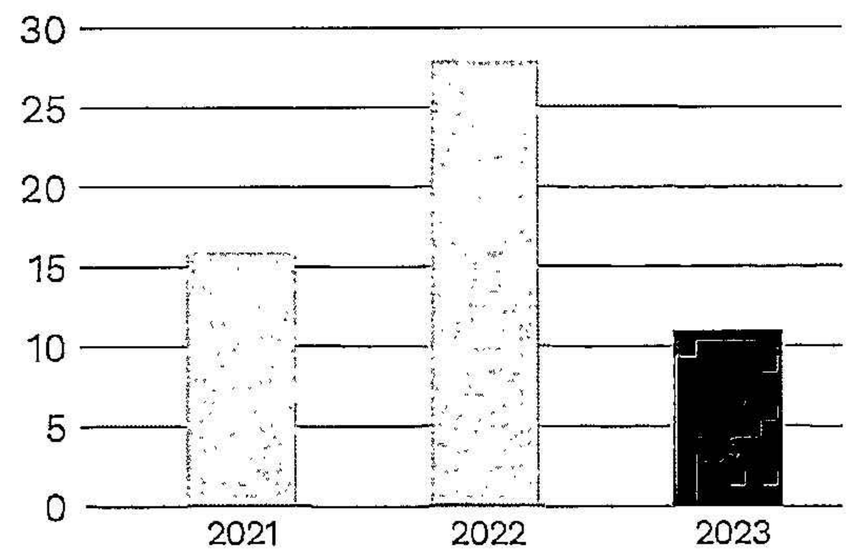
En förutsättning för Stenvalvet att vara konkurrenskraftiga och lyckas med våra mål är att alla medarbetare har rätt kompetens, att det finns möjlighet till utveckling och att den samlade kompetensen nyttjas fullt ut. En strategisk och medveten kompetensförsörjning medför att företaget står stabilt, bibehåller kontinuitet och skapar förutsättningar för utveckling och måluppfyllnad.

Under året har arbetet med att förtydliga Stenvalvets arbetsgivarvarumärke påbörjats. Utöver att attrahera rätt framtida medarbetare och vara tydliga med vårt erbjudande, inkluderar arbetet också att öka den interna stoltheten och engagemanget.

Rutinerna för introduktion av nyanställda har förbättrats under året genom att fler moment har automatiserats och kvaliteten i processen har ökat. Under året har 13 nya medarbetare rekryterats varav tio till förvaltningen bl a för att förstärka vår spetskompetens inom hållbarhet och teknik. Samtliga nyanställda har fått en individuell introduktionsplan och under hösten genomfördes en introduktionsdag i syfte att ge en bra start på anställningen. Kompetenshöjande insatser har genomförts både bolagsövergripande och avdelningsspecifikt t ex IT-säkerhetsutbildning och utbildning i vårt tekniska förvaltningssystem DeDu. Stenvalvet har under 2023 investerat drygt två arbetsdagar i snitt per medarbetare i kompetensutveckling.

Personalomsättningen som året innan var högre, delvis med anledning av organisationsförändringar, sjönk 2023 till 11 % (28). Som ett led i det interna förbättringsarbetet har avgångssamtal hållits med samtliga medarbetare som avslutat sin anställning. En medarbetare har genomfört en utbildning i syfte att öka anställningsbarheten.

Personalomsättning, %



En god arbetsmiljö

Stenvalvets arbetsmiljöarbete utgår från arbetsmiljölagen och finns beskrivet i bl a ledningssystem, arbetsmiljöriktlinje, medarbetarhandbok, riktlinje för krishantering, riktlinje mot kränkande särbehandling och trakasserier samt uppförandekoden.

Arbetsmiljöfrågorna hålls levande genom löpande dialog mellan chef och medarbetare, i medarbetarsamtal och på avdelningsmöten samt genom särskilda teman på bolagsövergripande möten. Alla medarbetare förväntas bidra till en god arbetsmiljö och eskalera brister och risker till närmaste chef. VD har det yttersta ansvaret för arbetsmiljön, men fördelning av arbetsmiljöuppgifter delegeras till chefer i organisationen. Samtliga chefer får stöd av HR och utbildning för att kunna ta sitt arbetsmiljöansvar.

En viktig parameter för arbetsmiljön är att våra medarbetare har den information de behöver för att kunna utföra sitt arbete på ett effektivt sätt. Under året har månadsvisa infomöten hållits och vid fysiska sammankomster har medarbetare involverats i syfte att skapa delaktighet och öka möjligheten att vara med och påverka.

Arbetsmiljön följs upp genom den årliga medarbetarundersökningen som visar att arbetsmiljön förbättrats vilket presenteras på sidorna 32-33. Uppföljning av den fysiska arbetsmiljön sker genom arbetsmiljöronder och under året har tre ronder på våra kontor genomförts och åtgärder vidtagits.

Under året har inga större arbetsmiljörisker identifierats. Däremot inträffade två arbetsskador för medarbetare på väg till kontoret. Incidenterna hanterades enligt rutiner och riktlinjer.

Under året har en utbildning mot kränkande särbehandling och trakasserier erbjudits alla anställda och en kurs i hjärt- och lungräddning genomförts för 25 medarbetare.

Alla medarbetare erbjuds olycksfallsförsäkring, tjänstegrupplivsförsäkring, trygghetsförsäkring, massage på arbetstid och friskvård samt vaccination. Därutöver erbjuds externa stödsamtal vid behov och under året skrev Stenvalvet nytt avtal med en leverantör avseende hälsoundersökningar.

Likabehandling och mångfald

Hos oss ska alla behandlas lika och nolltolerans råder mot kränkande särbehandling, diskriminering av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsvariation, sexuell läggning och ålder. Vår riktlinje mot kränkande särbehandling och trakasserier uppdaterades under året och vid två infomöten har ämnet belysts. I medarbetarundersökningen svarade tre medarbetare anonymt att de någon gång under de senaste 12 månaderna upplevt att de utsatts för kränkning, trakasseri eller annan diskriminering på

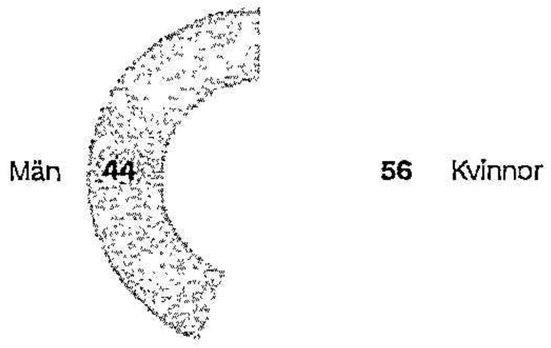
Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

arbetet. Två av dessa har valt att informera arbetsgivaren som därefter hanterat ärendet i enlighet med de interna riktlinjerna.

Den lagstadgade årliga lönekartläggningen genomfördes och inga osakliga löneskillnader noterades för 2023. Lönerna i kvinnodominerade roller står i paritet till jämförbara roller med samma svårighetsgrad i arbetet. Marginell skillnad i lön inom vissa roller noteras till kvinnors fördel, men kan förklaras med längre erfarenhet.

Som arbetsgivare värdesätter vi mångfald bland våra medarbetare. Olikheter berikar vår verksamhet, skapar bättre förståelse för våra kunder och gör oss till en bättre arbetsgivare. Vi tillämpar kompetensbaserad rekrytering, vilket syftar till att kandidaten med den bästa kompetensen för rollen ska erbjudas anställning. Vid likvärdiga kandidater avseende kompetens och erfarenhet beaktas behovet av mångfald på arbetsplatsen.

Könsfördelning anställda (%)



Samhälle

Stenvalvet har ambitionen att bidra till samhällets hållbara utveckling. I våra fastigheter bedrivs samhällsviktig verksamhet och bolagets överskott går via våra ägare till pensioner och forskningsanslag och bidrar till ytterligare samhällsnytta.

Under året har flertalet trygghetsskapande åtgärder genomförts, såsom fastighetsvandringar tillsammans med driftentreprenören och förbättringar av utomhusbelysning i närområdet till våra fastigheter och tid har investerats i samverkande insatser med offentliga aktörer såsom t ex polis och kommun. Vidare har sociala aktiviteter erbjudits hyresgäster i syfte att bidra till ökad trivsel och samvaro.

Vi delar även ut ett stipendium för att stödja enskilda insatser som ligger utanför vårt ordinarie ansvar som fastighetsägare men som äger rum inom verksamheten. Detta är vårt bidrag till att skapa mer glädje i vardagen för de som använder våra lokaler inom utbildning, vård och omsorg, därför kallar vi det för Stenvalvets Lilla Extra. I år gick stipendiet till Ersta Lydiahemmet i Farsta Strand och Fridaskolan i Trollhättan.

Under året har vi tagit emot praktikanter och studenter i syfte att erbjuda utvecklande arbetsuppgifter, bredda deras kunskap om branschen och bolaget. Vidare har vi medverkat i utvalda forum för att sprida kunskap till relevanta aktörer och därmed bidra till samhällsnytta.

Stenvalvet anlitar leverantörer för att kunna bedriva verksamheten på ett effektivt och framgångsrikt sätt. Under året har Stenvalvet reviderat uppförandekoden för leverantörer och tydliggjort kraven på ett etiskt och ansvarsfullt agerande. Stenvalvets leverantörer ska bidra till vår ambition att stödja och respektera mänskliga rättigheter enligt FNs definition och enligt internationella konventioner samt behandla sina medarbetare och leverantörer jämställt och med respekt för människors lika värde. Stenvalvets leverantörer ska erbjuda goda arbetsvillkor till sina medarbetare och bidra till vår ambition att erbjuda säkra och hälsosamma arbetsplatser.

Medarbetardata

Nedan återfinns information om anställda, dess sammansättning och annan relevant information.

Information om anställda och andra som arbetar för organisationen *(31 december 2023)*

Anställda	Kvinnor	Män	Totalt
Totalt antal anställda	**25**	**20**	**45**
Tillsvidare	25	20	45
Heltid	24	19	43
Deltid	1	1	2

Sammansättning av styrelse, ledning samt medarbetare, antal

	Kvinnor/män	< 29 år	30–49 år	> 50 år
2023-12-31				
Styrelse	50/50	0	0	4
Ledning	57/43	0	4	3
Samtliga anställda	56/44	2	22	21
2022-12-31				
Styrelse	50/50	0	0	4
Ledning	57/43	0	5	2
Samtliga anställda	65/35	1	26	14

Konsulter *(31 december 2023)*

Avdelning	Antal
Förvaltning	4
Ekonomi och finans	2
Totalt	**6**

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

2024042306092

ÅRL-index*

Nyanställda under 2023, antal

	Kvinnor/män	< 29 år	30-49 år	> 50 år
Kvinnor		1	2	1
Män		0	6	3
Samtliga nyanställda	4/9	1	8	4

Föräldralediga

Under året har Stenvalvet haft tre medarbetare som helt eller delvis varit föräldralediga. Två av dessa kom tillbaka i tjänst under året. Samtliga medarbetare som under 2022 var föräldralediga helt eller delvis var fortsatt anställda 2023.

Kollektivavtal och tjänstepension

100 % av våra medarbetare omfattas av kollektivavtal och har tjänstepension ITP1.

Löneskillnad högst betalda relativt median

	2023
Total ersättning till VD (högst betalda), mkr	3,6
Median årlig total ersättning för alla anställda (exkl högsta årlig ersättning), mkr	0,7
Förhållande mellan högst betald och median (exkl högsta årliga ersättning)	5,3
Löneökning VD 2022-2023 (avser två års lönejustering), %	7,6
Median löneökning alla anställda (exkl högsta årliga ersättning), %	3,6
Förhållande mellan högst betalds löneökning och median	2,1

Upplysning (för förståelse av utveckling, ställning och resultat)	Sida
Övergripande	
Affärsmodell	3, 16-21
Miljö	
Policy inom miljö	21, 41-44, 49-51
Risker och riskhantering	42-45, 47, 68, 70
Mål och resultat	16-20, 44-45, 49-52
Sociala förhållanden, inkl anställda	
Policy inom sociala frågor	21, 32-33, 41-44, 53-55
Risker och riskhantering	47, 67-70
Mål och resultat	16-20, 32-33, 44-45, 53-55
Mänskliga rättigheter	
Policy inom mänskliga rättigheter	21, 41-44
Risker och riskhantering	47, 67-70
Mål och resultat	16-20, 32-33, 44-45, 53-55
Anti-korruption	
Policy inom anti-korruption	21, 42-45
Risker och riskhantering	47, 70
Mål och resultat	16-20, 44-45

*Index för upplysningar enligt årsredovisningslagen

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

GRI-index

Fastighets AB Stenvalvet rapporterar härmed i enlighet med GRI Standarder 2021, inkl GRI 1: Fundament 2021, för perioden 1 januari till och med 31 december 2023. Ingen sektorstandard är tillgänglig. Eventuella avsteg från krav samt skäl och förklaring anges i tabellen.

GRI-standard		Sidhänvisning
GRI 2 (v. 2021): Generella upplysningar		
	Organisationen och redovisningsprinciper	
2-1	Information om organisationen	60-62, 85
2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsrapporteringen	41
2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	41
2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	41
2-5	Externt bestyrkande	58
	Aktiviteter och medarbetare	
2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	3, 21
2-7	Medarbetare	33, 53-55
2-8	Medarbetare som inte är anställda	54
	Styrning	
2-9	Sammansättning och struktur för styrning	41-42, 60-64
2-10	Nominering och val för högsta styrande organ	61
Avsteg: 2-10 b. Information saknas, rutiner beslutas vid nästa årsstämma.		
2-11	Ordförande för högsta styrande organ	61, 63
2-12	Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan	60-61
2-13	Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	41-42, 60-61
2-14	Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen	41, 60
2-15	Intressekonflikter	60
2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	44-45, 60-62
2-17	Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	41, 63-64
2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	61
2-19	Ersättningspolicy	42, 61, 93
2-20	Process för att fastställa ersättningar	61-62
Avsteg: 2-20 a. i, ii. Information saknas, styrelsen i sin helhet fullgör ersättningsutskottets uppgifter, rutiner utvecklas och beslutas 2024.		
2-21	Årlig total ersättning	55, 92
	Strategi, policyer och praxis	
2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	8-10, 14-20
2-23	Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	41-44
2-24	Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	32-33, 42
2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	43-44
Avsteg: 2-25 a-e. Information saknas, rutiner utvecklas och beslutas 2024.		
2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	44
2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	43-45, 70
2-28	Medlemskap i organisationer	43
2-29	Metod för intressentdialog	47
2-30	Kollektivavtal	55
GRI 3 (v. 2021): Väsentliga frågor		
3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	47-48
3-2	Lista på väsentliga frågor	48
3-3	Styrning av väsentliga frågor	16-21, 41-54
Specifika upplysningar: GRI 200 Ekonomi		
	GRI 201 (v. 2016): Ekonomiskt resultat	36-37, 77-118
201-1	Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	45
201-2	Finansiell påverkan av klimatrisker och möjligheter orsakade av klimatförändringar	51
Avsteg: 201-2 a. i-v. Information saknas, påbörjad inventering slutförs under 2024.		

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

2024042306094

GRI-standard		Sidhänvisning
201-3	Förmånsbestämda åtaganden och andra pensionsplaner	55, 92, 102
201-4	Erhållet finansiellt stöd från stat eller myndighet	89
	GRI 205 (v. 2016): Anti-korruption	19-20, 43-44, 70
205-1	Verksamheter utvärderade gällande risker relaterade till korruption	42-44, 70
Avsteg: 205-1. Information saknas, riskanalysen avseende korruption slutförs under 2024.		
205-2	Utbildning och kommunikation av organisationens policyer och arbetssätt avseende motverkan mot korruption	44
205-3	Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	44-45
Specifika upplysningar: GRI 300 Miljö		
	GRI 302 (v. 2016): Energi	19, 49-50
302-1	Energianvändning inom organisationen	49-50
302-2	Energianvändning utanför den egna organisationen	49-50
Avsteg: 302-2. Information saknas, underlag ej komplett, färdigställs under 2024.		
302-3	Energiintensitet	50
302-4	Minskad energianvändning	49
	GRI 305 (v. 2016): Utsläpp	19, 49-52
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser	49, 52
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser	49, 52
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser	49, 52
305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	52
305-5	Minskning av växthusgasutsläpp	52
Specifika upplysningar: GRI 400 Socialt		
	GRI 401 (v. 2016): Anställning	32-33, 43, 53-54
401-1	Nyanställda och personalomsättning	53, 55
401-2	Förmåner till heltidsanställda som inte erbjuds till visstids- eller deltidsanställda	53
401-3	Föräldraledighet	55
	GRI 403 (v. 2018): Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	21, 28, 48, 53
403-1	Arbetsmiljöledningssystem	43, 53
403-2	Riskidentifiering, riskbedömning, incidentundersökning	43, 45, 53, 62, 69

GRI-standard		Sidhänvisning
403-3	Arbetshälsovårdstjänster	53
403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	53
403-5	Utbildning för medarbetare i hälsa och säkerhet	53
403-6	Främjande av medarbetares hälsa	53
403-7	Förebyggande och begränsning av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	28, 43
403-8	Medarbetare som omfattas av ett ledningssystem för arbetsmiljö	53
403-9	Arbetsrelaterade skador	45, 53
Avsteg: 403-9. Information saknas, underlag ej komplett, färdigställs under 2024.		
403-10	Arbetsrelaterad ohälsa	32, 45
Avsteg: 403-10. Information saknas, underlag ej komplett, färdigställs under 2024.		
	GRI 404 (v. 2016): Träning och utbildning	53
404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och anställd	53
Avsteg: 404-1. i, ii. Information saknas, underlag avseende kön samt befattning ej komplett, färdigställs under 2024.		
404-2	Program för uppgradering av anställdas färdigheter samt övergångsstöd	53
404-3	Andel anställda som löpande får utvärdering av prestation och karriärutveckling	33
Avsteg: 404-3. Information saknas, kategorisering färdigställs under 2024.		
	GRI 405 (v. 2016): Mångfald och lika behandling	32-33, 53-55
405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	33, 53-54
405-2	Löneskillnad mellan män och kvinnor	33, 54
	GRI 406 (v. 2016): Icke-diskriminering	32-33, 53-55
406-1	Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder	45, 54
Företagsspecifika upplysningar		
S-1	Avkastning till våra ägare	16, 19
S-2	Nöjda kunder	17, 19
S-3	Trygga och säkra fastigheter	25, 54

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Revisors rapport

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

Till Fastighets AB Stenvalvet, org. nr 556803-3111

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och verkställande direktören i Fastighets AB Stenvalvet ("Stenvalvet") att översiktligt granska Stenvalvets hållbarhetsredovisning för år 2023. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens och den lagstadgade hållbarhetsrapportens omfattning på sida 1 i detta dokument.

Styrelsens och VDs ansvar för hållbarhetsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 41 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för Stenvalvets hållbarhetsredovisning, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

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

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med *ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*.

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

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management 1), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Stenvalvet enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

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

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

Uttalanden

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

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 21 mars 2024

KPMG AB

Fredrik Westin	Torbjörn Westman
Auktoriserad revisor	Specialistmedlem i FAR

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Bolags-styrning

Transaction 09222115557513

2024042306097

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, 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 Kyrkans pension (ca 69 % av aktiekapitalet) och Stiftelsen för Strategisk Forskning (ca 31 % av aktiekapitalet) genom ägande i Stenvalvet Holding AB.

Årsstämma

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

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

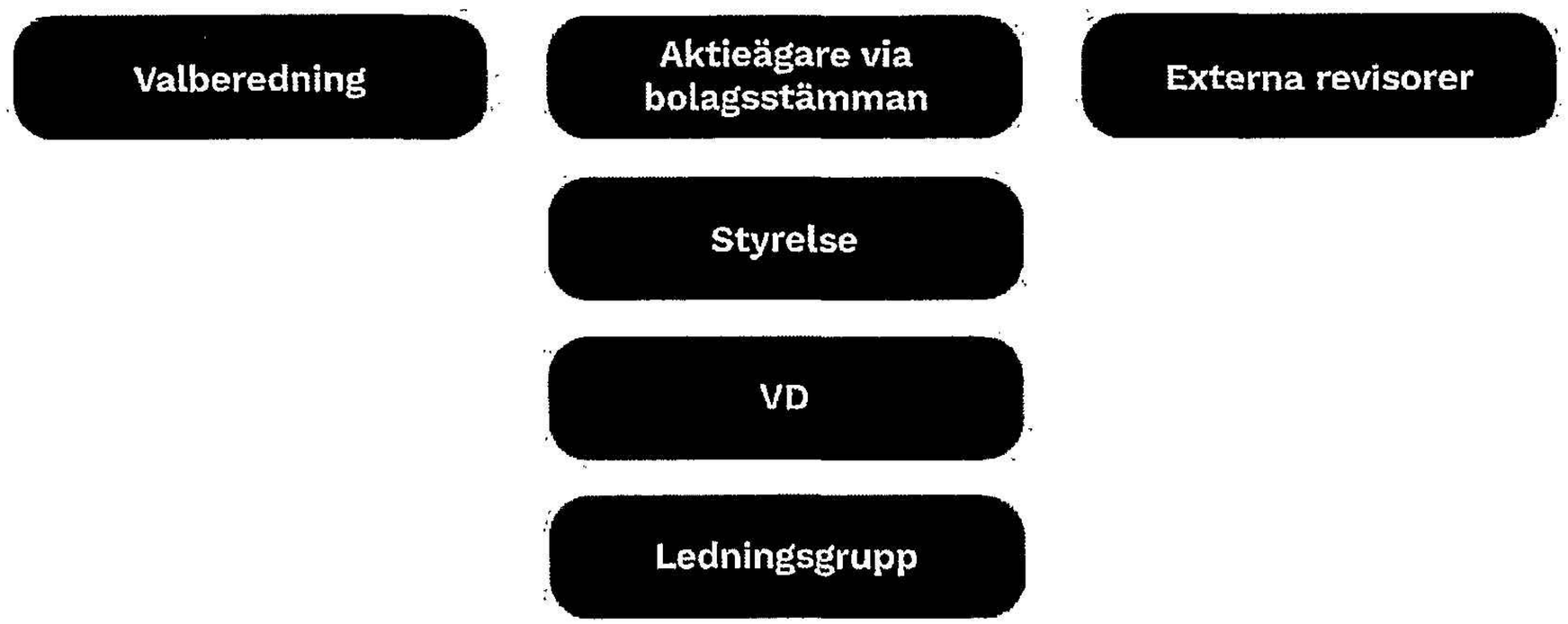
Årsstämman 2023

Årsstämman hölls den 19 april i Stockholm. Samtliga aktieägare var representerade. Räkenskaperna för 2022 fastställdes och styrelseledamöterna och VD beviljades ansvarsfrihet. Beslut fattades också om val av styrelseledamöter och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer. Årsstämman lämnade inte något bemyndigande till styrelsen att ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

Styrelsen

Styrelsens uppgifter innefattar bl a att fastställa bolagets övergripande mål och strategier inkl hållbarhet, affärsplan och budget, avge delårsrapporter, års- och hållbarhetsredovisning i sin helhet samt anta policyer. Slutligen fattar styrelsen även beslut om större investeringar samt organisations- och verksamhetsförändringar i bolaget. Styrelsens arbete regleras av bl a aktiebolagslagen, bolagsordningen och styrelsens arbetsordning. Styrelsens övergripande ansvar kan inte delegeras, men styrelsen kan utse utskott med uppgift att bereda och utvärdera frågor inför beslut i styrelsen. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning för styrelsearbetet som ska tillse att bolagets operativa arbete, hållbarhetsarbete samt bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsens arbetsordning och instruktioner om arbetsfördelningen mellan styrelse och VD uppdateras och fastställs minst en gång per år. Frågor som rör intressekonflikter hanteras inför varje styrelsemöte samt i anställningsavtal.

Styrelsens arbete följer i huvudsak en årlig cykel med ordinarie möten vid bestämda tidpunkter, anpassade



Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

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 koncernens finansiering.

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

Utöver ordinarie styrelsemöten hålls även extra möten vid behov, t ex när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande. Under 2023 har 11 ordinarie styrelsemöten (inkl konstituerande styrelsemöte) och fem extra styrelsemöten genomförts. Under året har styrelsen bl a arbetat med revidering av bolagsövergripande policyer, förändringar i kapitaliseringen och EU-direktiven kring taxonomi och hållbarhetsredovisning.

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.

Valberedning

Aktieägare som innehar mer än 10 % av rösterna har rätt att utse en person till bolagets valberedning. Valberedningen består av två personer utsedda av respektive ägare.

Styrelsens sammansättning

Enligt bolagsordningen ska Stenvalvets styrelse bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter, valda av årsstämman för en mandatperiod som sträcker sig fram till slutet av nästa årsstämma. Styrelsen består av fyra ledamöter. 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 63.

Ersättning till styrelsen

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. Årsstämman 2023 beslutade att arvode ska utgå med 400 000 kr (400 000) till styrelsens ordförande samt med 200 000 kr (200 000) till envar av övriga styrelseledamöter. Därutöver beslutade stämman att mötesersättning ska utgå med 10 000 kr per möte och ledamot, dock max 50 000 kr i rörlig ersättning per ledamot.

Utskott

Styrelsen har fattat beslut om att styrelsen i sin helhet ska fullgöra revisionssutskottets respektive ersättningsutskottets uppgifter. I avsnitt Styrelsen på sidan 60 framgår styrelsens ansvar och uppgifter.

VD och ledningsgrupp

VD ansvarar för bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD anges i arbetsordningen för styrelsen samt 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



Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

ska VD hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Stenvalvets verksamhet, resultat och ekonomiska ställning. VD ska även tillse att styrelsen erhåller information om viktigare händelser i verksamheten såsom förvärv och avyttringar, beslutade investeringar, hållbarhetsarbete, marknadsaktiviteter samt andra strategiska initiativ. VD och övriga ledande befattningshavare presenteras på sidan 64.

Ersättning ledande befattningshavare

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

Revisor

Revisorns uppgift är att granska bolagets års- och hållbarhetsredovisning, bokföring samt styrelsens och VDs förvaltning. Revisorn deltar på det styrelsemöte då års- och hållbarhetsredovisningen samt 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 har utsett Fredrik Westin som huvudansvarig revisor. Bolagets revisorer har medverkat vid två styrelsemöten och årsstämman under 2023.

Intern kontroll

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

Organisation

Stenvalvets organisation bestod av 45 anställda per 31 december 2023. Alla medarbetare är anställda i moderbolaget. All fastighetsverksamhet bedrivs genom de fastighetsägande dotterbolagen. Finansverksamheten bedrivs i moderbolaget. Detta medför att ekonomifunktionen utgör controllerfunktion gentemot förvaltningen och finansavdelningen. 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, ledningssystem, 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.

Kontrollaktiviteter

Styrelsen och ledningsgruppen följer upp och utvärderar att den interna kontrollen avseende den finansiella och hållbarhetsmässiga 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.

Riskbedömning

Ledningen tillsammans med styrelsen gör en årlig koncernövergripande riskanalys som integreras i affärsplanen. 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 65-71.

Information och kommunikation

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

Uppföljning

Löpande uppföljning och styrning av verksamhet och resultat sker på flera nivåer i bolaget, 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 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Styrelse



DAG KLACKENBERG

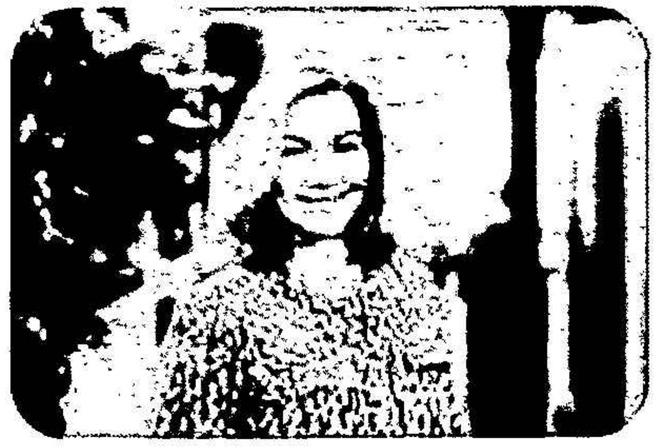
Styrelseordförande tillika styrelseledamot

Född: 1948

Utbildning: Jur. kand. tillika civilekonom

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

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



INGALILL BERGLUND

Styrelseledamot

Född: 1964

Utbildning: Ekonom

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

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



ANN GREVELIUS

Styrelseledamot

Född: 1966

Utbildning: Civilekonom

Pågående uppdrag: Ordförande Optise och Stiftelsen för Strategisk Forsknings Kapitalförvaltningskommitté, ledamot Aura Group, Slättö, ESCT, OX2, Aktia Bank och Stena Sessan. VD och grundare Grewil Advisory och Dormiente Invest

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



HANS RYDSTAD

Styrelseledamot

Född: 1952

Utbildning: Tekn. Dr.

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

Tidigare uppdrag: Olika ledande befattningar inom Carnegie Investment bank

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Ledningsgrupp



MARIA LIDSTRÖM

VD och koncernchef
Född: 1972
Utbildning: Civilingenjör väg och vatten
Tidigare uppdrag: Stadsutvecklingschef, chef investering och utveckling Humlegården Fastigheter, avdelningschef/gruppchef Forsen, projektledare Åke Larson Byggare



MARIA SIDÉN

CFO
Född: 1976
Utbildning: Fil mag. ekonomi
Tidigare uppdrag: CFO Veidekke Bygg, CFO John Mattson (publ), CFO BTH Bygg och Bostad, godkänd revisor och gruppchef Ernst & Young



DANIEL ÖHMAN

Investeringschef
Född: 1972
Utbildning: Civilingenjör lantmäteri
Tidigare uppdrag: Chef kommersiell projektutveckling OBOS, fastighetsutvecklingschef Vectura Fastigheter, enhetschef fastighetsutveckling Stockholms stad



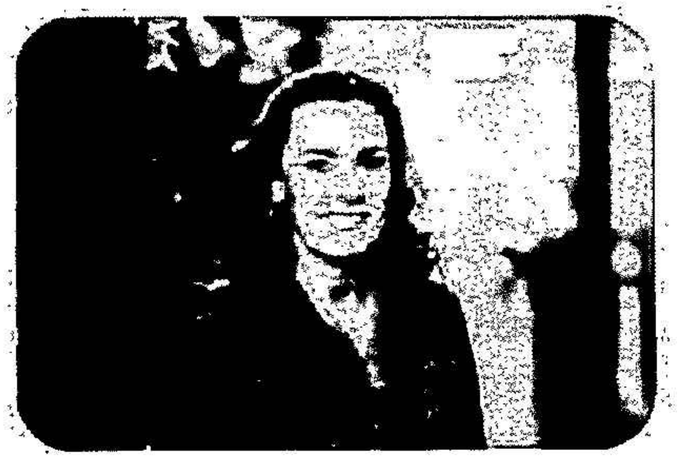
KRISTIAN PAMP

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



THOMAS ÅSBERG

Chefsjurist
Född: 1975
Utbildning: Jur. kand och fil. kand ekonomi
Tidigare uppdrag: Bolagsjurist Systembolaget, advokat Hammarskiöld & Co



MINETTE ÖHMAN

Marknads- och kommunikationschef
Född: 1973
Utbildning: Examen i Internationell marknadsföring
Tidigare uppdrag: Marknads- och kommunikationschef SBC, marknadschef och tf VD HSB Omsorg, marknadsdirektör Memira



MARLENE SWINDELL

HR-chef
Född: 1977
Utbildning: Fil. kand humaniora
Tidigare uppdrag: HR-chef Försäkringskassan, HR-specialist och verksamhetsutvecklare på Kronofogden

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

2024042306102

Riskbeskrivning och riskhantering

Stenvalvet utsätts löpande för olika risker som kan påverka vår framtida verksamhet, finansiella ställning 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.

Vi arbetar kontinuerligt, i vår dagliga verksamhet, med att identifiera och hantera risker. Det främsta verktyget för riskhanteringsarbetet är de strategier som bolaget arbetar efter och som konkretiseras i processer integrerade i det dagliga arbetet. Även värdegrundsarbetet samt att säkerställa en hög kompetens i organisationen är viktiga delar i att hantera risker i den dagliga verksamheten. Här följer en sammanställning över de huvudsakliga risker och möjligheter som identifierats, tillsammans med en kort beskrivning av hur Stenvalvet hanterar dem.

Känslighetsanalys

	Förändring	Resultateffekt före skatt, mkr
Hyresintäkter	+/- 1 %	+/- 10
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+/- 12
Fastighetskostnader	+/- 1 %	+/- 3
Räntenivå, marknadsränta	+/- 1 %-enhet	+/- 7
Exit yield, värdeförändring fastigheter	+/- 0,5 %-enhet	-1 231/+1 494

Strategiska risker

Värdeförändring av fastigheter

Risk
Stenvalvet redovisar fastigheterna till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Värdeförändringar påverkar Stenvalvets resultaträkning samt finansiella ställning och belåningsgrad. Värdeförändringar kan uppstå till följd av makroekonomiska förändringar, såsom konjunkturutveckling, räntenivåer och inflationstakt. Dessa faktorer påverkar i sin tur fastigheternas driftnetto. Värdet kan också påverkas av marknads- eller fastighetsspecifika orsaker. Värdet på fastigheterna påverkas även av Stenvalvets kontrakts- och hyresgäststruktur samt av Stenvalvets förmåga att förädla och utveckla fastigheterna. Därutöver finns en risk att det sker fel i indata samt bedömningar vid värdering av enskilda parametrar 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. Marknadsvärdet för respektive fastighet fastställs med hjälp av oberoende extern auktoriserad fastighetsvärderare. Vid hel- och halvårsskiftet externvärderas samtliga fastigheter genom Novier. Övriga två kvartal sker interna värderingar, med marknadsdata från Novier i kombination med att ett urval av fastigheterna externvärderas. Urvalet grundas främst på om större uthyrningar eller vakanser har inträffat. Arbetet med fastighetsvärderingar följer en dokumenterad process som återfinns i Stenvalvets ledningssystem. Vi arbetar aktivt med driftnettoförbättringar samt kundvård för att stärka värdet på fastigheterna.

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Strategiska risker forts.

Intäkts- och vakansrisk

Risk
Risken för uteblivna betalningar. Kundernas betalningsförmåga kan påverkas av deras affärsverksamhet och omvärlds- och makroekonomiska faktorer. Det finns en risk för förändrade hyresnivåer i samband med årlig KPI-indexering och/eller när hyresavtal omförhandlas. Vidare finns risk för inkomstbortfall i samband med lokalanpassningar eller vid om- och avflyttningar. Våra hyresgäster har en hög kvarsittandegrad tack vare specialanpassade lokaler.

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 genom kreditbedömningar innan nya hyresavtal tecknas samt att Stenvalvet 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 2023 var den ekonomiska uthyrningsgraden 93,8 % och den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen 5,4 år. Stenvalvets fastigheter är belägna i geografiskt attraktiva områden.

Politisk och makroekonomisk risk

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

Hantering
Kontinuerliga omvärldsbevakningar och analyser genomförs 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

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

Hantering
Stenvalvet utvecklar 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 m m. Stenvalvet utför löpande översyn av portföljen och exponeringen på olika delmarknader samt segment. Stenvalvets fastigheter är i stor utsträckning lokaliserade i attraktiva lägen med goda möjligheter till konvertering till andra verksamheter vid behov. 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.

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

2024042306104

PROFESSIONELL RISK

Operativa risker

Fastighets-kostnader

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

Hantering
Stenvalvet arbetar för att minska fastighetskostnaderna genom en effektiv organisation med specialiserad kompetens, strukturerad inköpsprocess och upphandlingar i syfte att begränsa kostnaderna och söka stordriftsfördelar där möjlighet finns. 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

Risk
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. Detta framgår b la av Stenvalvets inköpsprocess.

Transaktioner

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

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

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 det geografiska läget, ekonomi, avtal och fastighetens tekniska förutsättningar och ändamålsenlighet samt utvecklingspotential. Samtliga förvärv genomförs med avsikten att långsiktigt äga och förvalta fastigheten. Efter genomförda förvärv sker alltid en intern uppföljning. Riskerna vid försäljningar reduceras genom att begränsa lämnade garantier både i tid och till belopp samt att ha en god kännedom om den sålda fastighetens status och skick.

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Operativa risker forts.

Skatt

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

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. 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.

Projekt-utveckling

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

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

Miljö och klimat

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

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

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Bokföringsnämnden – Risker

Kriser

Risk
Kris avser en svårhanterlig händelse med omfattande påverkan på Stenvalvets verksamhet som kan orsaka fara för liv eller hälsa, miljö- eller egendomsskada eller skada för Stenvalvets förtroende, rykte och varumärke.

Kris kan utgöras av externa händelser såsom krig, terror- eller cyberattacker, extrema väderhändelser, miljökatastrofer samt allvarliga olyckor, informationsläckage, negativ varumärkespåverkan och driftstörningar. Störningar eller fel i kritiska system kan påverka Stenvalvet negativt vad gäller främst verksamhetens kontinuitet och finansiella rapportering.

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

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

Medarbetare

Risk
Medarbetarrisk innebär främst att Stenvalvet inte lyckas säkerställa behovet av rätt kompetens och att medarbetarnas engagemang påverkas negativt. Vidare finns det en risk att medarbetare på alla nivåer i bolaget lämnar Stenvalvet. Medarbetarnas kompetens och engagemang är centrala för att Stenvalvet ska lyckas med sitt uppdrag och kunna vara konkurrenskraftiga.

Risker kring medarbetares hälsa utgörs av problem med sjukfrånvaro och arbetsskador, vilket förutom problemen som det orsakar den enskilde individen även kan medföra problem med produktivitet och kontinuitet.

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

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

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Regelefterlevnad

Förändrade regelverk

Risk
Förändringar i lagar, förordningar och regelverk kan påverka Stenvalvets förutsättningar att hyra ut vissa lokaler, medföra ökade kostnader samt försämring av Stenvalvets rykte och varumärke. Över 90 % 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.

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

Efterlevnad av lagar och regler

Risk
Brister gällande regelefterlevnad bedrägerier, korruption samt kränkning av mänskliga rättigheter 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. Alla styrande dokument inkl rutiner, processer och anvisningar är tillgängliga genom ledningssystemet.

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

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Finansiella risker

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

Finansieringsrisk

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

Hantering
Stenvalvet har en god spridning av låneförfallen i syfte att minimera finansieringsrisken. Per den 31 december 2023 uppgick kapitalbindningen till 2,8 år. Stenvalvet strävar även efter att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid före förfall. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa risken att inte kunna finansiera framtida låneförfall. För att ytterligare minska finansieringsrisken och hantera den korta upplåningen har Stenvalvet säkerställda outnyttjade kreditlöften. Per 31 december 2023 uppgick dessa till 1 450 mkr, vilket täcker 2024 års kreditförfall. Per årsskiftet uppgick Stenvalvets belåningsgrad till 50 %.

Ränterisk

Risk
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 i syfte att förlänga låneportföljens räntebindningstid. Vidare eftersträvas ojämn fördelning på låneförfall. Därmed uppnås ett stabilare och mer förutsägbart finansnetto. Stenvalvets genomsnittliga räntebindningstid styrs av finanspolicyn. Per 31 december 2023 uppgick Stenvalvets räntebindning till 2,3 år. Ränteförfall inom ett år uppgår till ca 52 %. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,2 ggr per årsskiftet. Andelen säkerställd skuld i förhållande till fastigheternas värde uppgick till 33 % vid årsskiftet.

Likviditetsrisk

Risk
Likviditetsrisk är risken att inte ha tillgång till likvida medel. Stenvalvets betalningsåtaganden består huvudsakligen av löpande drift- och underhållsutgifter, investeringar och ränteutgifter. Det största betalningsåtagandet uppkommer vid låneförfall.

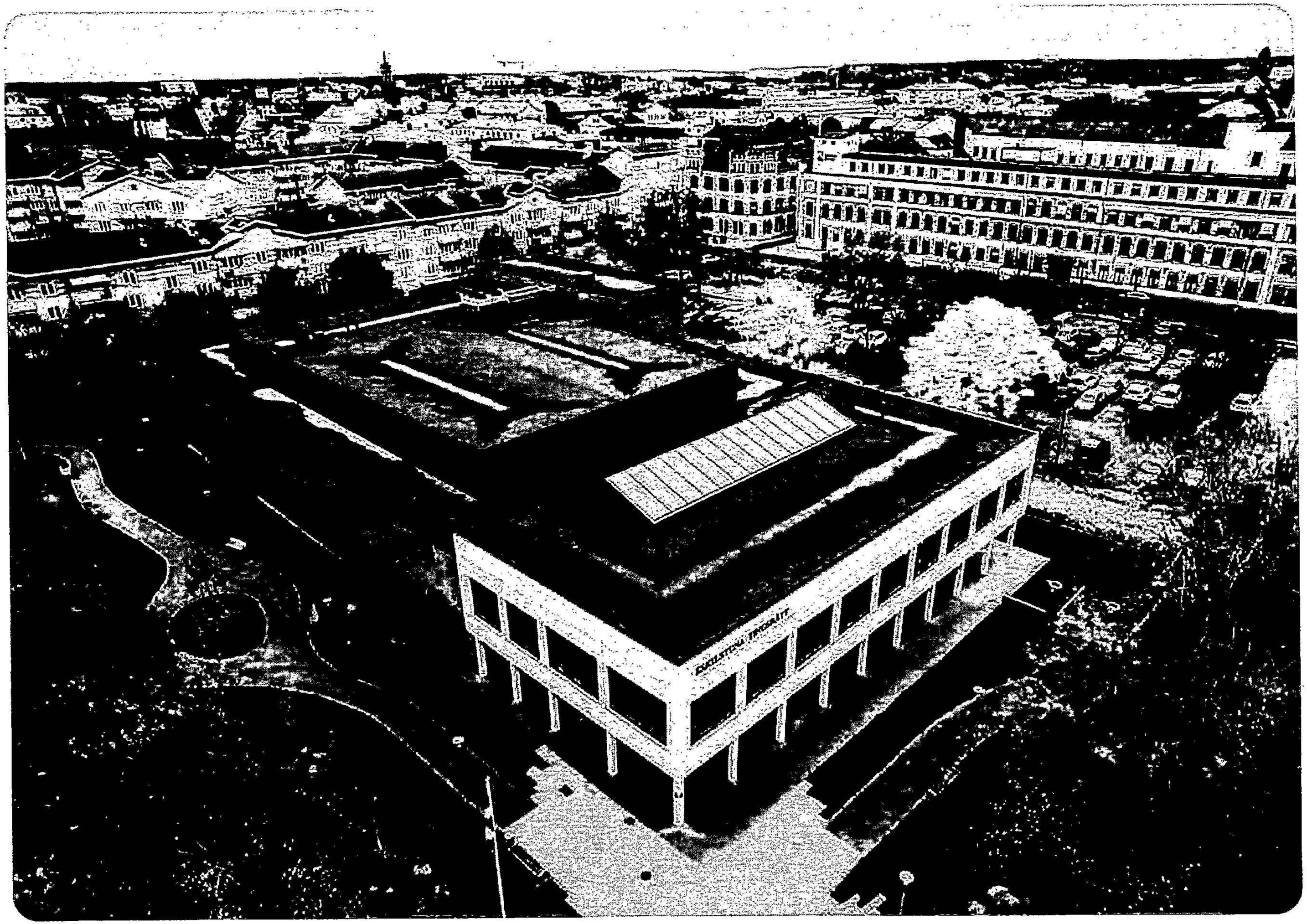
Hantering
Stenvalvet gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall och andra större betalningsåtaganden. Stenvalvet ska också ha en betryggande likviditetsbuffert i form av kassa och kreditlöften. Vid årsskiftet uppgick bolagets kassa till 1 214 mkr samt därtill säkerställda outnyttjade kreditlöften om 1 450 mkr.

Motpartsrisk

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

Hantering
Eftersom Stenvalvet har skattefinansierad offentlig verksamhet som huvudsakliga hyresgäster är risken för kreditförluster från hyresfordringar mycket begränsad. Stenvalvet ingår endast finansiella transaktioner med motparter med hög kreditrating.

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW



Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Fastighets AB Stenvalvet (publ), org nr 556803-3111, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2023. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 18 april 2024.

Verksamheten

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

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

Utveckling av koncernens verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter, mkr	1 037	954	940	890	888
Driftnetto, mkr	730	665	682	643	629
Årets resultat, mkr	-440	1 060	2 450	255	559
Balansomslutning, mkr	17 729	17 686	18 834	13 990	12 541
Verkligt värde fastigheter, mkr	15 935	16 538	17 853	13 464	12 025
Soliditet, %	38	39	31	24	25

Definitioner: Se sidorna 117–118

Resultatutveckling

Intäkter

Intäkterna uppgick till 1 037 mkr (954), varav hyresintäkterna uppgick till 968 mkr (912). Intäkterna har ökat med 83 mkr, motsvarande 9 %. Ökningen är främst hänförlig till KPI-indexering av hyror samt nya och omförhandlade avtal. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 108 mkr, motsvarande 12 %.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 94 % (95) och den ekonomiska vakansen uppgick till 69 mkr (52). Hyresvärdet uppgick vid periodens utgång till 1 106 mkr (1 006). Bolagets genomsnittliga kontraktslängd uppgick till 5,4 år (5,3) vid årets utgång.

Kostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 307 mkr (288). Det är en ökning med 19 mkr, motsvarande 6 %, främst förklarad av högre energikostnader. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 27 mkr, motsvarande 10 %.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 730 mkr (665), en ökning med 65 mkr, motsvarande 10 %. Ökningen är främst hänförlig till KPI-indexering samt nya och omförhandlade avtal. Överskottsgraden uppgick till 70 % (70). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 13 % till 713 mkr (633), även det främst till följd av KPI-indexering och omförhandlade avtal. Överskottsgraden i jämförbart bestånd uppgick till 71 % (70).

Finansiella poster

Räntenettot uppgick till -273 mkr (-330). Förbättringen av räntenettot med 57 mkr förklaras delvis av lägre räntekostnader om 131 mkr hänförligt till en lägre skuldsättning till bolagets ägare. En delamortering om 1 000 mkr gjordes under andra kvartalet 2022 och i slutet av juni 2023 slutreglerades ägarlånet i sin helhet. Ägarlånet amorterades då med 1 600 mkr och resterande del av ägarlånet om 245 mkr samt upplupen ränta för andra kvartalet, konverterades till eget kapital i form av ett aktieägartillskott. Vid utgången av året uppgick därmed ägarlånet till 0 mkr (1 845). Samtidigt har räntenettot påverkats negativt genom högre marknadsräntor och marginaler på nyupplåning i jämförelse med föregående år. Aktiverade räntekostnader i pågående projekt uppgick till 3 mkr (0) och minskade därmed räntenettot med motsvarande belopp. Räntekostnader för tomträtter och leasingavtal ingår i räntenettot och uppgick till 2 mkr (2).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 398 mkr (277), en ökning med 121 mkr motsvarande 44 %. Ett förbättrat driftnetto om 65 mkr och ett minskat räntenetto om 57 mkr till följd av återbetalda ägarlån förklarar det ökade förvaltningsresultatet.

Värdeförändring fastigheter

Årets värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till -662 mkr (397), vilket motsvarar en värdeförändring, i relation till årets ingående fastighetsvärde, om -4 % (2). Värdeförändringen bestod till största

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

del av orealiserade värdeförändringar om -708 mkr (346). Dessa har drivits dels av marknadens förändrade avkastningskrav om -1 380 mkr och dels av driftnettoförändringar om 672 mkr. Den realiserade värdeförändringen om 46 mkr (51) är en effekt av försäljningen av fastigheterna Vapnet 1 och Vapnet 2 som frånträddes under tredje kvartalet.

Värdeförändring räntederivat
Värdeförändring på räntederivat uppgick till -283 mkr (427). Stenvalvet använder ränteswappar som finansiellt derivatinstrument. Det förändrade ränteläget med högre långräntor ökar värdet på räntederivaten, samtidigt som värdet minskar i takt med löptiden.

Skatt
Redovisad skatt för året uppgick till 107 mkr (-41) varav aktuell skatt utgjorde -66 mkr (-42) och uppskjuten skatt utgjorde 173 mkr (1). Uppskjuten skatt bestod främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter.

Årets resultat
Årets resultat efter skatt uppgick till -440 mkr (1 060). Det är en minskning som främst förklaras av negativa värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och räntederivat.

Investeringar, förvärv och avyttring

Investeringar
Investeringar avser huvudsakligen hyresgästanpassningar och underhåll av befintliga fastigheter. Investeringarna sker oftast i samband med nyuthyrning eller omförhandlingar med hyresgäster för att modernisera och anpassa lokalerna till kundens specifika önskemål vilket ökar såväl intäkter som marknadsvärdet på fastigheterna. Under året har bolaget investerat 243 mkr (188) inkl aktiverad ränta i pågående projekt om 3 mkr (0).

Förvärv
Under årets första kvartal förvärvade Stenvalvet fastigheten Athena 17 i Mellringe utanför Örebro till en köpeskilling om 14 mkr samt ett tilläggsförvärv av mark kopplat till fastigheten Aspgärdan 18 i Umeå till en köpeskilling om 22 mkr. I november förvärvade Stenvalvet fastigheten Kåbo 5:2 i Uppsala till en köpeskilling om 43 mkr.

Avyttring
I oktober 2022 ingicks avtal med Fortifikationsverket om försäljning av fastigheterna Vapnet 1 och Vapnet 2 till en total köpeskilling om 265 mkr. Under tredje kvartalet har fastigheterna frånträtts, vilket har resulterat i en positiv realiserad värdeförändring om 46 mkr.

Kassaflöde

Stenvalvets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 348 mkr (240). Ökningen är främst hänförlig till ett ökat förvaltningsresultat, drivet av ett ökat driftnetto och minskade räntekostnader till följd av slutreglering av ägarlån. Poster som det justeras för och inte ingår i ovan nämnda kassaflöde är främst orealiserad värdeförändring på fastigheter -708 mkr (346) och dito avseende räntederivat -283 mkr (427). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 336 mkr (187). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -206 mkr (1 702) samtidigt som upplåning och amortering påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 640 mkr (-2 194). Under året har det totala kassaflödet uppgått till 770 mkr (-305) och likvida medel vid utgången av året uppgick till 1 214 mkr (444).

Väsentliga händelser under året

Under årets andra kvartal genomfördes förändringar i Stenvalvets finansiering genom nyupptagna banklån och kreditfaciliteter om totalt 1 800 mkr i samband med att skulder till ägarna om 1 845 mkr har slutreglerats. Ägarlånet har amorterats med 1 600 mkr samt 245 mkr samt upplupen ränta har konverterats till eget kapital. Under andra kvartalet har även Stenvalvet emitterat obligationer om totalt 1 000 mkr samt att Nordic Credit Rating tilldelat Stenvalvet kreditbetyget BBB med stabila utsikter. Det kortsiktiga kreditbetyget N3 bekräftades.

Under tredje kvartalet emitterade Stenvalvet en grön icke säkerställd obligation om 500 mkr. Under samma kvartal frånträddes även de avyttrade fastigheterna Vapnet 1 och Vapnet 2.

Under årets sista kvartal förvärvades fastigheten Kåbo 5:2 i Uppsala och Stenvalvet ingick avtal om nytt banklån om 450 mkr som under kvartalet även utbetalades. Den 13 december presenterades reviderade finansiella mål, riskbegränsningar och ny utdelningspolicy. Detta mot bakgrund av förändrade makroekonomiska förutsättningar och att Stenvalvet under 2023 har återbetalat samtliga ägarlån.

Finansiering

Vid utgången av året uppgick den externa lånevolymen till 9 182 mkr (6 936). Räntebärande nettoskuld vid årets utgång uppgick till 7 968 mkr (6 492), vilket motsvarar en belåningsgrad om 50,0 % (39,3). Den högre belåningsgraden förklaras av att Stenvalvet under juni månad förändrade finansieringen i bolaget genom slutreglering av ägarlån. Vid utgången av året uppgick ägarlånet till 0 mkr (1 845). Vid årets utgång uppgick det verkliga värdet av räntederivaten till 396 mkr (486) inkl upplupen ränteintäkt.

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

För att hantera risken för framtida räntekostnader har ränteswapavtal ingåtts med olika banker där Stenvalvet erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Vid årets utgång var 92,1 % (75,8) av låneportföljen finansiellt säkrad via räntederivat och obligationer med fast

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

ränta. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inkl låneskulder med fast ränta och räntederivat uppgår vid årets slut till 2,3 år (3,3). Skulderna i skuldportföljen har en varierande löptid för att motverka refinansieringsrisken. Den återstående kapitalbindningen per balansdagen uppgick till 2,8 år (2,8). Den genomsnittliga räntan, inkl effekter av räntederivat, uppgick vid årets utgång till 2,4 % (2,2) inkl lånelöften. Effekten av eventuella ränteförändringar redovisas under not 16 och not 21.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Fastigheternas värde är den mest betydelsefulla faktorn för risknivån i ett fastighetsbolag. Av de risker och faktorer som påverkar fastigheternas värden bedöms bl a risken för höjda avkastningskrav som den största. Därför investerar Stenvalvet i huvudsak i fastigheter som ligger i tillväxtregioner i Sverige. Utöver fastighetsvärde bedöms ränte- och finansieringsrisk som en av de största riskerna i ett fastighetsbolag, speciellt i en tid av markant ökning av styrräntan. För en fullständig redogörelse av Stenvalvets riskbeskrivning och riskhantering, se sidorna 65-71.

Medarbetare

Medelantalet anställda i Stenvalvet var vid utgången av året 42 (39) varav 22 (25) kvinnor. Samtliga medarbetare är anställda i moderbolaget. Uträkning av medelantal anställda baseras på antalet medarbetare under året, antal arbetade månader och tjänstgöringsgrad.

Hållbarhetsarbete

I enlighet med ÅRL 6 kap 11 § har Stenvalvet valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 3, 8-10, 14-21, 25, 28, 32-33, 41-57, 60-64, 66-70, 77 och 89.

Bolagsstyrning

Stenvalvet har valt att upprätta bolagsstyrningsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Bolagsstyrningsrapporten, inkl styrelse och ledningsgrupp, återfinns på sidorna 60-64.

Moderbolaget

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 48 mkr (43) och består främst av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna uppgick till -111 mkr (-103). Finansiella poster uppgick till 751 mkr (668). I de finansiella posterna ingår resultat från andelar i koncernföretag 579 mkr (671), räntebintäkter om 628 mkr (294) samt räntekostnader om -456 mkr (-297).

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

Framtida utveckling

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Det har ej förekommit några väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp (kr):

Överkursfond	174 938 105
Balanserat resultat	1 078 807 636
Årets resultat	752 580 766
Summa	**2 006 326 507**

Styrelsen föreslår följande;

Behålls i överkursfond	174 938 105
Balanseras i ny räkning	1 831 388 402
Summa	**2 006 326 507**

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

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Finansiella rapporter



Resultaträkning koncernen

MSEK	Not	2023	2022
Hyresintäkter	2,3	968	912
Serviceintäkter	2,3	25	23
Övriga intäkter	2,3	44	19
Summa intäkter		**1 037**	**954**
Driftkostnader	2	-171	-156
Underhållskostnader	2	-61	-57
Fastighetsskatt	2	-23	-23
Fastighetsadministration	2	-52	-53
Summa fastighetskostnader		**-307**	**-288**
Driftnetto		**730**	**665**
Centrala administrationskostnader	4,5,6,18	-59	-58
Finansiella intäkter	7	21	2
Finansiella kostnader exkl ränta på ägarlån	7	-216	-124
Räntekostnader på ägarlån	7	-78	-209
Förvaltningsresultat		**398**	**277**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	10	46	51
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	10	-708	346
Värdeförändring derivat	20	-283	427
Resultat före skatt		**-547**	**1 101**
Aktuell skatt	8	-66	-42
Uppskjuten skatt	8	173	1
Årets resultat		**-440**	**1 060**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-440	1 060

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

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

20240423061115

Balansräkning koncernen

MSEK	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		0	0
Förvaltningsfastigheter	10	15 935	16 538
Nyttjanderättstillgångar	22	102	100
Materiella anläggningstillgångar	9	1	3
Räntederivat	20	396	486
Långfristiga fordringar	12	17	17
Summa anläggningstillgångar		**16 450**	**17 144**
Omsättningstillgångar			
Varulager		0	0
Kundfordringar		8	48
Övriga fordringar	12	32	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	25	17
Likvida medel	14	1 214	444
Summa omsättningstillgångar		**1 279**	**543**
SUMMA TILLGÅNGAR		**17 729**	**17 686**

MSEK	Not	2023	2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Aktiekapital		8	8
Övrigt tillskjutet kapital		631	349
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		6 093	6 533
Summa eget kapital		**6 732**	**6 890**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	16	7 666	4 843
Ägarlån	16	-	1 845
Leasingskulder	16	97	93
Uppskjutna skatteskulder	8	1 246	1 419
Summa långfristiga skulder		**9 008**	**8 200**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	16	1 516	2 093
Leasingskulder	16	4	5
Leverantörsskulder		70	77
Skatteskulder		46	27
Övriga skulder		29	37
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	325	356
Summa kortfristiga skulder		**1 989**	**2 596**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**17 729**	**17 686**

Finansiella rapporter – koncernen

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Förändringar i eget kapital koncernen

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	8	349	5 473	5 829
Årets resultat			1 060	1 060
Utgående eget kapital 2022-12-31	**8**	**349**	**6 533**	**6 890**
Ingående eget kapital 2023-01-01	8	349	6 533	6 890
Aktieägartillskott		282		282
Årets resultat			-440	-440
Utgående eget kapital 2023-12-31	**8**	**631**	**6 093**	**6 732**

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

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Kassaflöde koncernen

MSEK	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-547	1 101
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	942	-818
Betald inkomstskatt	-47	-43
Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**348**	**240**
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-2	-57
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-10	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**336**	**187**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1
Investeringar i befintliga fastigheter	-240	-188
Avyttring av fastigheter (direktavyttring)	265	0
Indirekta fastighetsförvärv	-75	-128
Indirekta fastighetsavyttringar	0	2 018
Förvärv av finansiella anläggningstillgånagar	-156	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-206**	**1 702**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 995	1 150
Amortering av lån	-4 349	-3 339
Amortering av leasingskuld	-6	-5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**640**	**-2 194**
Årets kassaflöde	770	-305
Likvida medel vid årets början	444	749
Likvida medel vid årets slut	**1 214**	**444**
Erhållna räntor	21	0
Erlagda räntor	-350	-350

20240423061117
Finansiella rapporter – Koncernen
Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML. FW, TM

2024042306118

Resultaträkning moderbolaget

MSEK	Not	2023	2022
Nettoomsättning		48	43
Centrala administrationskostnader	4, 5, 18	-111	-103
Rörelseresultat		**-63**	**-60**
Resultat från andelar i koncernföretag	7	579	671
Finansiella intäkter	7	628	294
Finansiella kostnader exkl ränta på ägarlån	7	-377	-88
Räntekostnader på ägarlån		-78	-209
Resultat efter finansiella poster		**688**	**608**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		53	117
Avsättning till periodiseringsfond		0	-13
Resultat före skatt		**740**	**712**
Aktuell skatt	8	0	-8
Uppskjuten skatt	8	13	-5
Årets resultat		**753**	**700**

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

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

2024042306119

Balansräkning moderbolaget

MSEK	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella/materiella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		0	0
Materiella anläggningstillgångar	9	1	2
Summa immateriella/materiella anläggningstillgångar		**1**	**2**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	26	2 777	2 686
Räntederivat	20	98	-
Fordringar hos koncernföretag	11	7 564	5 918
Summa finansiella anläggningstillgångar		**10 439**	**8 604**
Summa anläggningstillgångar		**10 440**	**8 606**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		387	1 343
Övriga fordringar	12	5	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	57	14
Summa kortfristiga fordringar		**449**	**1 363**
Likvida medel	14	1 214	440
Summa omsättningstillgångar		**1 663**	**1 803**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 103**	**10 409**

MSEK	Not	2023	2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		8	8
Fritt eget kapital			
Överkursfond		175	175
Balanserat resultat		1 079	97
Årets resultat		753	700
Summa eget kapital		**2 014**	**980**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		41	41
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	8	26	39
Långfristiga skulder	17		
Räntebärande skulder		5 885	3 078
Ägarlån		-	1 845
Summa långfristiga skulder		**5 885**	**4 923**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	1 511	2 088
Leverantörsskulder		7	6
Skulder till koncernföretag		2 572	2 259
Aktuella skatteskulder		1	8
Övriga skulder		8	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	38	64
Summa kortfristiga skulder		**4 137**	**4 426**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**12 103**	**10 409**

Finansiella rapporter – Moderbolaget

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Förändringar i eget kapital moderbolaget

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			
MSEK	**Aktiekapital**	**Överkursfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Total eget kapital**
Ingående eget kapital 2022-01-01	8	175	61	36	280
Årets resultat				700	700
Vinstdisposition			36	-36	-
Utgående eget kapital 2022-12-31	**8**	**175**	**97**	**700**	**980**
Ingående eget kapital 2023-01-01	8	175	97	700	980
Erhållna akteägartillskott			282		282
Årets resultat				753	753
Vinstdisposition			700	-700	-
Utgående eget kapital 2023-12-31	**8**	**175**	**1 079**	**753**	**2 014**

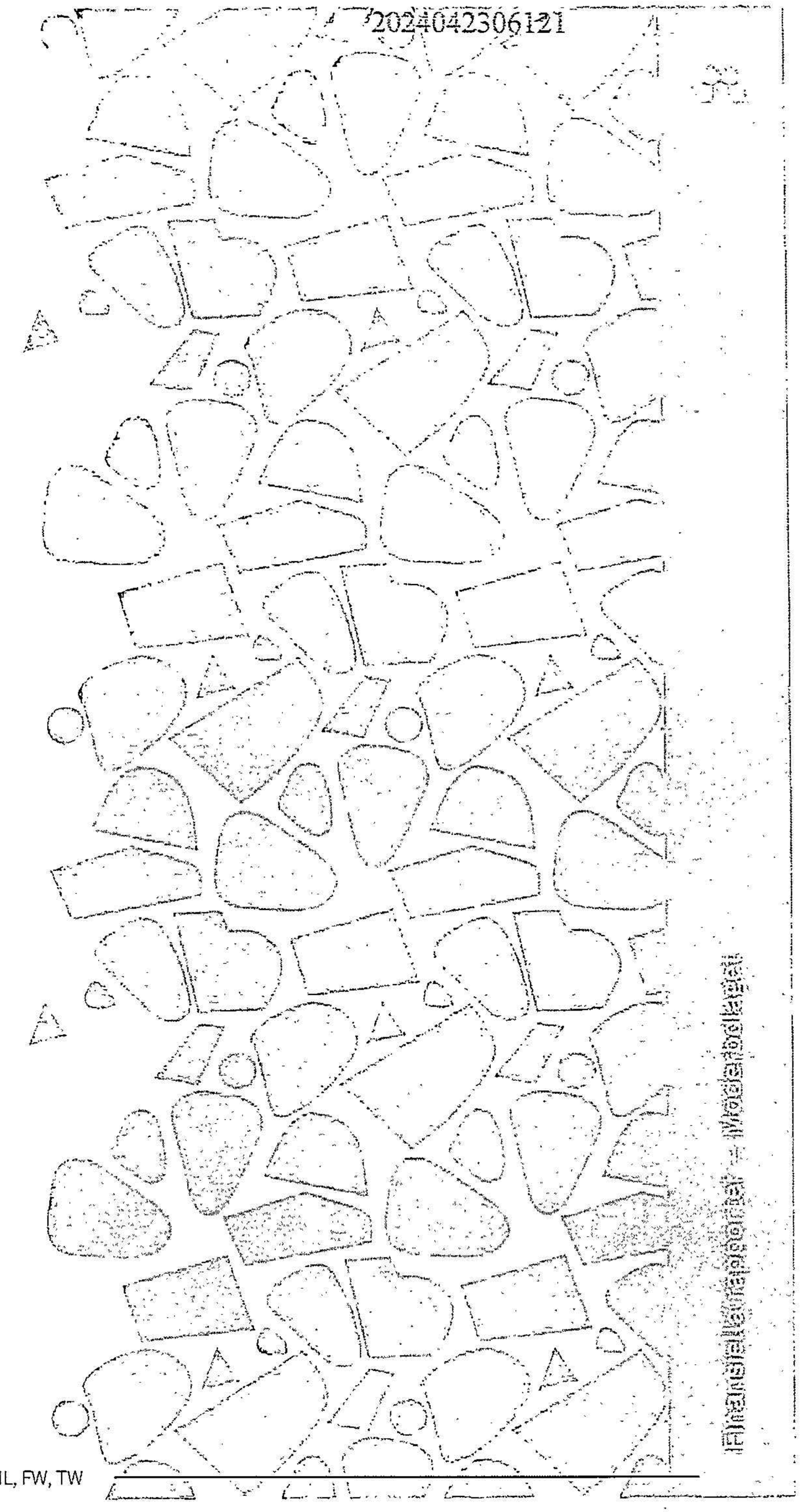
Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat varför endast en resultaträkning presenteras.

Finansiella rapporter – Moderbolaget

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Kassaflöde moderbolaget

MSEK	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	740	713
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-1 604	-777
Betald inkomstskatt	-7	-
Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**-870**	**-65**
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	914	284
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	329	396
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**373**	**616**
Investeringsverksamheten		
Lämnad finansiering till dotterbolag	-244	-
Återbetald finansiering från dotterbolag	-	511
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv av finansiella tillgångar	6	-57
Avyttring av finansiella tillgångar	9	813
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-229**	**1 267**
Finansieringsverksamheten		
Emission av obligationer	1 500	-
Återköp av obligationer	-1 400	-762
Företagscertifikat, netto	-580	-620
Upptagna lån	3 475	1 150
Amortering av lån	-2 365	-1 952
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**631**	**-2 184**
Årets kassaflöde	774	-301
Likvida medel vid årets början	440	741
Likvida medel vid årets slut	**1 214**	**440**
Erhållna räntor	21	-
Erlagda räntor	-258	-312



Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och VDn den 21 mars 2024 och kommer att föreläggas på årsstämman den 18 april 2024 för fastställande.

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

Tillämpad normgivning och lagstiftning

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

Ändrade redovisningsprinciper

Ändring har gjorts av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, ändringen syftar till att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att uppmuntra att endast väsentliga principer beskrivs och att dessa beskrivningar förklarar hur dessa principer tillämpas. Beskrivningen av redovisningsprinciperna har därför koncentrerats till väsentliga principer och mer fokuserats på tillämpning av dessa principer.

Koncernen tillämpar IAS 23 från 1 oktober 2023. Aktivering av låneutgifter som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader har aktiverats. Aktiveringen har skett från 1 oktober 2023. Aktiveringen har påverkat koncernens räntekostnader positivt och den orealiserade värdeförändringen på fastigheter negativt. Tidigare perioders låneutgifter har inte aktiverats eftersom de inte bedömts vara av materiellt värde. Av IASB antagna nya och ändrade IFRS-standarder med framtida tillämpning förväntas inte få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Funktionell rapporteringsvaluta

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

Bedömningar och uppskattningar

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

Förvaltningsfastigheter

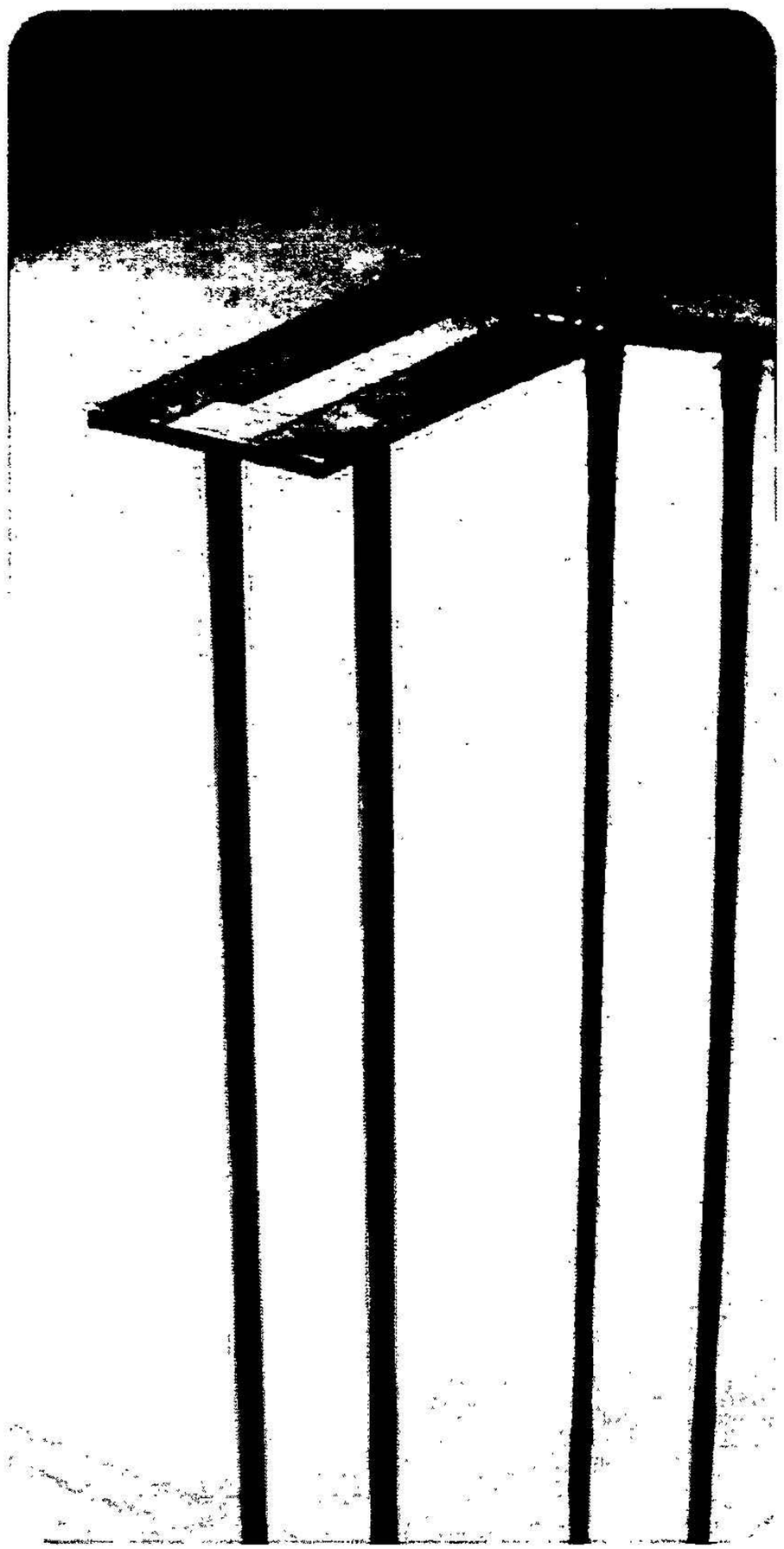
Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av avkastningskrav. Koncernen inhämtar externa oberoende värderingar av samtliga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

Företagsledningens gjorda bedömningar

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

Tillgångsförvärv

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



Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper, forts.

Intäkter

Hyresintäkter

Intäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Hyresintäkter omfattar utdebiterad hyra inkl indexjusteringar, tilläggsdebiteringar för hyresgästanpassningar och fastighetsskatt. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, så kallade hyresrabatter, periodiseras dessa linjärt över kontraktets löptid.

Serviceintäkter och övriga intäkter

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

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

Intäkter från fastighetsförsäljningar

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

Fastighetskostnader och central administration

Fastighetskostnader

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

Centrala administrationskostnader

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

Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen redovisar leasingavtal som en nyttjanderättstillgång och leasingskuld i balansräkningen. De erlagda tomträttsavgälderna presenteras i sin helhet som en finansiell kostnad i resultaträkningen. Kontrakt där koncernen är leasetagare omfattar huvudsakligen tomträttsavtal samt hyra av kontorslokaler och bilar. Leasingavgifterna diskonteras i normalfallet med koncernens marginella upplåningsränta, vilket utöver koncernens/företagets kreditrisk återspeglar respektive avtals leasingperiod, valuta och kvalitet på underliggande tillgång som tänkt säkerhet. För leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde, understigande 50 tkr, redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och leasingskuld. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån, obligationer, certifikat, derivat för att säkra ränterisk samt leasing och tomträttsavgälder. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värdehöjande fastighetsinvestering. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras från och med 1 oktober 2023. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för koncernen. Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik.

Skatter

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

Finansiella instrument

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

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

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Derivat

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

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

Tillgångar

Övriga finansiella tillgångar, som ej är derivat, redovisas till upplupet anskaffningsvärde då de innehas i en affärsmodell

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper, forts.

som uppfyller kriteriet för kontraktsenliga kassaflöden samt att dessa kassaflöden enbart utgörs av betalningar av kapitalbelopp och ränta. Till följd av den korta löptiden anses de ha en obetydlig risk för värdeförändringar och redovisas därför till nominellt belopp.

Skulder

Koncernens skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde. Räntebärande skulder med längre löptid värderas till upplupet anskaffningsvärde där eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp, exkl eventuella transaktionskostnader, och lånets återbetalningsbelopp periodiseras över lånets löptid enligt effektivräntemetoden. Den eventuella effekten redovisas då i resultaträkningen som en räntekostnad.

Förvaltningsfastigheter

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

Värderingar

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

Värdeförändringar

Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid bokslutstillfället jämfört med motsvarande värdering vid utgången av föregående år, alternativt anskaffningsvärdet



Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper, forts.

om en fastighet förvärvats under året. För fastigheter som avyttras under året beräknas orealiserad värdeförändring fram till värdering vid senast kvartal före avyttringen samt realiserad värdeförändring som mellanskillnaden mellan försäljningspris och senast gjord värdering efter hänsyn tagen till eventuella aktiverade investeringsutgifter efter senast gjorda värderingstillfälle.

Tillkommande utgifter

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Skillnader mellan koncernen och moderbolagets redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Andelar i koncernföretag

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

Finansiella instrument

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

Finansiella garantier

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

Leasade tillgångar

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

Anteciperade utdelningar

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

Koncernbidrag

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

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

2024042306126

Not 2 Hyresintäkter och fastighetskostnader

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

Hyreskontrakt avseende lokaler upprättas initialt normalt på en hyrestid som omfattar 3-6 år. Längre avtal förekommer främst om lokalerna är specifikt anpassade för hyresgästens verksamhet såsom lokaler för rättsväsendet, vård- och omsorgsboenden och utbildningslokaler. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen kan beräknas till 5,4 år (5,3). Kontrakten för lokaler har normalt indexklausuler.

Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt.

Förfallostruktur kontrakterad hyra, kommersiella lokaler

	2023		2022	
MSEK	**Årshyra**	**% av total**	**Årshyra**	**% av total**
Koncernen				
2023			75	8
2024	54	5	135	15
2025	105	11	91	10
2026	230	23	208	23
2027	97	10	28	3
2028	23	2	19	2
2029	90	9	45	5
2030	38	4	25	3
2031	64	6	41	5
2032	69	7	238	26
2033 och senare	215	22		
Summa	**985**	**100**	**906**	**100**

MSEK	**2023**	**2022**
Koncernen		
Intäkter		
Hyresintäkter	968	912
Serviceintäkter	25	23
Övriga intäkter	44	19
Summa intäkter	**1 037**	**954**
Fastighetskostnader		
Taxebundna kostnader	98	95
Övriga driftkostnader	73	61
Underhållskostnader	61	57
Fastighetsskatt	23	26
Fastighetsadministration	52	50
Summa fastighetskostnader	**307**	**288**

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

Statliga stöd

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

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

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
- Anpassad bostad
- 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.

20240426061207

Transaction 09222115557513384165 Signed [DK] AG, HR, IB, ML, RW, TW

Not 3 Rörelsesegment, forts.

Koncernens rörelsesegment	Kontor		Anpassad bostad		Rättsväsende		Utbildning		Vård		Övrigt		Ej fördelade poster		Summa konsoliderat	
MSEK	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Intäkter	306	275	188	180	209	189	269	251	57	53	8	7			1 037	954
Fastighetskostnader	-105	-98	-43	-40	-65	-57	-70	-71	-22	-21	-2	-3			-307	-288
Driftnetto	**201**	**177**	**145**	**140**	**144**	**132**	**199**	**180**	**35**	**32**	**6**	**4**			**730**	**665**
Centrala administrationskostnader													-59	-58	-59	-58
Finansiella intäkter													21	2	21	3
Finansiella kostnader													-294	-333	-294	-333
Förvaltningsresultat															**398**	**277**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	29			67				-7		9	17	-18			46	51
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-180	11	-138	221	-179	-39	-171	154	-35	21	-5	-21			-708	346
Värdeförändringar derivat													-283	427	-283	427
Resultat före skatt															**-547**	**1 101**
Redovisat värde fastigheter	3 857	4 131	3 891	4 029	2 609	2 751	4 772	4 780	690	724	116	123			15 935	16 538
Årets investeringar	56	54	1	14	37	40	145	72	1	7	-	-			240	188

Information om större kunder

Hyresgäst	**Hyresgästkategori**	**Årshyra (mkr)**	**Andel av årshyra (%)**
Polismyndigheten	Stat	122	12
Internationella Engelska Skolan i Sverige AB	Friskola	71	7
Sveriges Domstolar	Stat	64	6
Örebro kommun	Kommun	51	5
Attendo Sverige AB	Privat vårdgivare	45	4
Kriminalvården	Stat	43	4
Skatteverket	Stat	38	4
Region Skåne	Region	37	4
Umeå Kommun	Kommun	31	3
Försäkringskassan	Stat	26	2
Summa		**529**	**51**

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Not 4 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Löner och andra ersättningar till anställda

TSEK	2023	2022
Koncernen		
Löner och ersättningar m.m.	39 800	33 498
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer (se vidare not 18)	5 466	5 195
Sociala avgifter	14 014	12 053
Koncernen totalt	**59 280**	**50 746**

Medelantalet anställda

	2023	varav kvinnor	2022	varav kvinnor
Moderbolaget				
Sverige	42	50 %	39	64 %
Moderbolaget totalt	**42**	**50 %**	**39**	**64 %**
Dotterbolag				
Sverige	-	0 %	-	0 %
Dotterbolag totalt	**-**	**0 %**	**-**	**0 %**
Koncernen totalt	**42**	**50 %**	**39**	**64 %**

Könsfördelning ledande befattningshavare

	2023 Andel kvinnor	2022 Andel kvinnor
Koncernen		
Styrelsen	50 %	50 %
Övriga ledande befattningshavare	57 %	50 %
Moderbolaget		
Styrelsen	50 %	50 %
Övriga ledande befattningshavare	57 %	50 %

Löner och andra ersättningar fördelade mellan ledande befattningshavare och övriga anställda

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

	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**
Sociala kostnader inkl pensionskostnad	6 915	10 333	17 248
(varav pensionskostnad)	(2 654)	(2 541)	(5 195)

*Inkl ledningsgrupp och styrelse

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

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

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare i moderbolaget

TSEK	Utfall arvode/ grundlön	Utfall rörlig ersättning	Pensionskostnad	Summa
2023				
Styrelsens ordförande Dag Klackenberg	400	50	-	450
Styrelseledamot Ann Grevelius	200	50	-	250
Styrelseledamot Hans Rydstad	200	50	-	250
Styrelseledamot Ingalill Berglund	200	50	-	250
Verkställande direktör Maria Lidström	2 567	891	578	4 036
Andra ledande befattningshavare, sex personer	10 304	414	1 655	12 373
Summa	**13 871**	**1 505**	**2 233**	**17 609**
2022				
Styrelsens ordförande Dag Klackenberg	345	130	-	475
Styrelseledamot Anne Grevelius	173	130	-	303
Styrelseledamot Hans Rydstad	173	130	-	303
Styrelseledamot Ingalill Berglund	173	120	-	293
Verkställande direktör Maria Lidström	2 396	446	967	3 609
Andra ledande befattningshavare, åtta personer	8 831	516	1 687	11 034
Summa	**12 091**	**1 472**	**2 654**	**16 217**

Ledande befattningshavares ersättningar

Avgångsvederlag

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

Incitamentsprogram (rörlig ersättning)

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

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

MSEK	2023	2022
Koncernen		
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	4	1
Andra uppdrag	1	1
Moderbolaget		
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	4	1
Andra uppdrag	1	1

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

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	2023	2022
Koncernen		
Personalkostnader	31	29
Lokal- och kontorskostnader	3	3
Köpta tjänster	14	16
Övriga kostnader	11	10
Summa	**59**	**58**

Not 7 Resultat från finansiella poster

MSEK	2023	2022
Koncernen		
Ränteintäkter från finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde	21	2
Finansiella intäkter	**21**	**2**
Räntekostnader från finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-216	-124
Ränta på ägarlån	-78	-209
Finansiella kostnader	**-294**	**-333**
Finansiella poster redovisat i resultatet	**-273**	**-330**

I posten räntekostnader ingår nettoredovisade ränteintäkter från räntederivat om 189 mkr (10). Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer har aktiverats. Aktivering har skett från och med 1 oktober 2023 och uppgår till 3 mkr. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för koncernen och uppgår till 2,4 %.

Moderbolaget		
Utdelning	571	-
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	-	658
Resultat handelsbolag/kommanditbolag	8	13
Resultat från andelar i koncernföretag	**579**	**671**
Ränteintäkter på finansiella anläggningstillgångar	594	247
Ränteintäkter på omsättningstillgångar	13	29
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	21	2
Värdeförändring räntederivat	-	15
Finansiella intäkter	**628**	**294**
Varav koncernföretag	405	276
Varav övriga	223	17
Räntekostnader	-386	-296
Värdeförändring räntederivat	-58	-
Övriga finansiella kostnader	-12	-
Finansiella kostnader	**-456**	**-296**
Varav koncernföretag	-78	-209
Varav övriga	-378	-87

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Not 8 Skatter

MSEK	%	2023	%	2022
Koncernen				
Aktuell skattekostnad				
Årets skattekostnad		-66		-42
Justering av skatt hänförlig till tidigare år		0		-
Summa aktuell skattekostnad		**-66**		**-42**
Uppskjuten skattekostnad				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		101		-59
Uppskjuten skatteintäkt – sålda fastigheter		33		164
Skattevärde i underskottsavdrag		-		-2
Uppskjuten skattekostnad till följd av temporära skillnader i derivat		58		-88
Uppskjuten skattekostnad obeskattade reserver		-20		-13
Övrigt		1		-
Summa uppskjuten skattekostnad		**173**		**1**
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen		**107**		**-41**
Moderbolaget				
Aktuell skattekostnad				
Årets skattekostnad		0		-8
Justering av skatt hänförlig till tidigare år		0		-
Summa aktuell skattekostnad		**0**		**-8**
Uppskjuten skattekostnad				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader handels-/kommanditbolag		1		-2
Uppskjuten skattekostnad till följd av temporära skillnader i derivat		12		-3
Summa uppskjuten skattekostnad		**13**		**-5**
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget		**13**		**-13**

MSEK	%	2023	%	2022
Avstämning av effektiv skatt				
Koncernen				
Resultat före skatt		**-547**		**1 101**
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	113	20,6	-227
Ej avdragsgilla kostnader	-0,7	-4	3,1	-34
Ej skattepliktig reavinst inkl uppskjuten skatt sålda fastigheter	-	-	-0,9	10
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	0	-	-
Effekt av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0	0	-	-
Återförd uppskjuten skatt avyttrade fastigheter	-	-	-14,9	164
Schablonränta på periodiseringsfond	-0,2	-1	-	-
Omräkning temporär skillnad fastighet avseende projekt	-	-	-5,1	56
Övrigt	-0,2	-1	0,9	-9
Redovisad effektiv skatt	**19,6**	**107**	**3,7**	**-41**
Moderbolaget				
Resultat före skatt		**740**		**713**
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6	-152	20,6	-147
Ej avdragsgilla kostnader	-	-	0,0	0
Fördelning av räntenettot	-6,3	47	-	-
Ej skattepliktigt realisationsresultat		0	-19,1	136
Schablonränta på periodiseringsfonder	0,0	0	-	-
Ej skattepliktig utdelning	-15,9	118	-	-
Övrigt	-	-	0,3	-2
Redovisad effektiv skatt	**-1,8**	**13**	**1,8**	**-13**

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

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Not 8 Skatter, forts.

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

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

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

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

MSEK	Balans per 1 jan 2022	Redovisat över resultaträkningen	Balans per 31 dec 2022
Förvaltningsfastigheter	-36	-3	-39
Räntederivat	3	-3	-
Summa	**-33**	**-6**	**-39**

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Finansiella rapporter

Not 9 Materiella anläggningstillgångar

	Inventarier	
MSEK	**2023**	**2022**
Koncernen		
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	7	7
Nyanskaffning	0	0
Utgående balans	7	7
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående balans	-5	-4
Årets avskrivningar	-1	-1
Utgående balans	-6	-5
Redovisade värden		
Den 1 januari 2023	3	3
Den 31 december 2023	1	3
Moderbolaget		
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	7	7
Nyanskaffning	-	-
Utgående balans	7	7
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående balans	-5	-4
Årets avskrivningar	-1	-1
Utgående balans	-6	-5
Redovisade värden		
Den 1 januari 2023	2	3
Den 31 december 2023	1	2

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

Not 10 Förvaltningsfastigheter

MSEK	**2023**	**2022**
Koncernen		
Realiserade värdeförändringar	46	51
Orealiserade värdeförändringar	-708	346
Summa värdeförändring	**-662**	**397**
Varav yield	-1 380	-1 005
Varav driftsnettoförändring	672	1 351

Avstämning av ingående och utgående balans

	2023	**2022**
MSEK	**Redovisat värde fastigheter**	**Redovisat värde fastigheter**
Koncernen		
Redovisat värde vid årets början	16 538	17 853
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	75	128
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	240	188
Aktiverad ränta för pågående projekt	3	-
Verkligt värde sålda förvaltningsfastigheter	-259	-2 029
Värdeförändringar redovisade i resultatet*	-662	397
Redovisat värde vid årets slut	**15 935**	**16 538**

*Inkl aktiverad personalkostnad för pågående projekt om 2 mkr (1).

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

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Not 10 Förvaltningsfastigheter, forts.

Väsentliga projekt/ombyggnationer

Vid årets utgång pågick följande väsentliga projekt/ombyggnationer:

	2023		
MSEK	Tidpunkt för färdigställande	Total investering	Återstår
Livia 15, Västerås	dec-24	80	74
Forskaren 2, Eskilstuna	jan-24	77	2
Wallerska skolan, Örebro	feb-24	47	15
Övriga projekt		130	54
Summa		**334**	**145**

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

Fastställande av verkligt värde

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

Per 2023-12-31 har värderingar utförts av värderingsföretaget Novier. Inför värderingen har fem fastigheter besiktigats av värderare enligt auktoriserad värderares gängse rutiner för besiktningsintervall.

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

Värderingsteknik, -hierarki och väsentlig icke observerbar indata

Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod, utifrån redovisade jämförelseköp, och avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden i form av driftnetton under 5-25 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 15 935 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. Byggrätter består av mark eller rättighet till mark och tillhörande detaljplan. En potentiell byggrätt innefattar en pågående process för ny eller ändrad detaljplan. Byggrätter och potentiella byggrätter värderas främst genom tillämpning av ortprismetoden vilket innebär att värdet sker till bedömt verkligt värde motsvarande ett pris som skulle erhållas vid en försäljning under aktuella marknadsförhållanden.

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Finansiella rapporten — Norvier

Not 10 Förvaltningsfastigheter, forts.

Fastighetsvärde per segment 31 december 2023

MSEK	Fastighetsvärde, mkr	Antal fastigheter, st	Intäkter 2023	Driftnetto	Kontrakterad årshyra	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Ythyrningsbar yta, tkvm	Exit yield krav, %*	Genomsnitt exit yield krav %*
Kontor	3 857	23	306	201	276	90	187	5,20-7,85	5,45
Anpassad bostad	3 892	17	188	145	55	93	84	3,80-7,30	4,02
Rättsväsende	2 609	16	209	144	184	98	112	4,35-6,10	5,66
Utbildning	4 772	21	269	199	185	95	157	3,70-7,20	4,62
Vård	690	20	57	35	278	96	37	5,70-6,60	5,94
Övrigt	115	11	8	6	7	96	10	3,20-5,90	5,03
Summa	**15 935**	**108**	**1 037**	**730**	**985**	**94**	**588**	**3,20-7,85**	**5,17**

*Byggrätter ingår ej

Antagande om avkastningskrav

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

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

Antagande om direktavkastningskrav

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

Snittantagande om kassaflöde 31 december 2023, år 1	
Bedömd hyresnivå, kr/kvm	1 906
Fastighetskostnader, kr/kvm	386
Vakans, %	4,7

Antaganden om inflation

Inflationsantagandena för kommande år bygger på marknadens förväntningar om inflation. För åren 2024 och framåt förväntas en inflation på 2 %.

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

Fastighetsvärdering är en uppskattning av fastighetens marknadsvärde vid en bestämd tidpunkt. Fastigheternas marknadsvärde beräknas utifrån antaganden om förväntade hyresintäkter, fastigheternas drift och underhållskostnader, bedömt investeringsbehov, ekonomisk vakans samt avkastningskrav. Dessa varierar beroende på läge av fastigheten, konjunkturläge, efterfrågan på fastigheter och ränteläge. Vid värderingen antas ett osäkerhetsintervall på ca +/- 10 %, vilket motsvarar ett värdeintervall mellan ca 25 tkr/kvm och 29 tkr/kvm. I känslighetsanalysen har hyresintäkterna justerats med +100 kr/kvm för att visa hur förändringar i kassaflödet påverkar det totala värdet. Även den långsiktiga vakansen har justerats med +5 %-enheter samt direktavkastningskravet har justerats med 0,5 %-enheter.

Känslighetsanalysen ger en momentan bild av ingående parametrars effekt på värdet. Dock så förändras sällan bara en parameter utan olika antaganden är sammankopplade avseende kassaflöde och avkastningskrav. Värderingarna har i år utförts av Novier. Av de 108 externt värderade fastigheterna har fem fastigheter genomgått en fullständig värdering inkl besiktning. Resterande fastigheter har värderats enligt s k desktop-modell där några av fastigheterna har besiktigats. Under året har två fastigheter förvärvats.

Känslighetsanalys	Värderingseffekt, mkr
Hyra +/- 100 kr/kvm	+/-1133
Långsiktig vakans +/- 5 %-enheter	+/-920
Exit yield +/- 0,5 %-enheter	+1231/ -1494

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Not 11 Fordringar på koncernföretag

MSEK	2023	2022
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	5 919	6 416
Tillkommande fordringar	1 815	71
Reglerade fordringar	-170	-568
Utgående balans 31 december	7 564	5 919

Not 12 Långfristiga fordringar och övriga fordringar

MSEK	2023	2022
Koncernen		
Långfristiga fordringar		
Periodiserade hyresrabatter	17	17
Summa	17	17
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Jämkningsmoms	0	0
Förvärvskostnader	1	1
Skattefordringar	8	13
Övriga fordringar	23	20
Summa	32	34
Moderbolaget		
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Pågående projekt	1	1
Övrigt	4	5
Summa	5	6

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

MSEK	2023	2022
Koncernen		
Förutbetalda hyresutgifter	1	0
Förutbetalda försäkringspremier	2	2
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	5	5
Förutbetalda bankavgifter	17	9
Upplupna hyror och avgifter	0	0
Upplupna ränteintäkter	-	0
Övrigt	0	0
Summa	25	17
Moderbolaget		
Förutbetalda hyresutgifter	2	2
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	2	2
Förutbetalda bankavgifter	17	9
Upplupna ränteintäkter	36	1
Summa	57	14

Not 14 Likvida medel

MSEK	2023	2022
Koncernen		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	0	4
Tillgodohavande på koncernkonto hos moderbolaget	1 214	440
Summa enligt balansräkningen	1 214	444

Koncernen har inga kortfristiga placeringar.

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Not 15 Eget kapital

Typer av aktier

Antal aktier	2023	2022
Stamaktier		
Emitterade per 1 januari	8 071 025	8 071 025
Emitterade per 31 december – betalda	**8 071 025**	**8 071 025**

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

Fritt eget kapital

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

Överkursfond

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

Balanserade vinstmedel

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

Not 16 Räntebärande skulder

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

MSEK	Aktuell ränta %	2023	2022
Koncernen			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5,77	5 268	2 555
Obligationslån	5,60	2 398	2 288
Leasingskulder		97	93
Ägarlån	9,00	-	1 845
Summa		**7 763**	**6 781**

MSEK	Aktuell ränta %	2023	2022
Koncernen			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5,74	26	13
Obligationslån	4,15	1 390	1 400
Leasingskulder		4	5
Företagscertifikat	4,90	100	680
Summa		**1 520**	**2 098**

Villkor och återbetalningstider

För villkor och återbetalningstider se tabell nedan:

			2023	
MSEK	Valuta	Förfall	Nominellt värde	Redovisat värde
Koncernen				
Skulder till kreditinstitut	SEK	2025	434	434
Skulder till kreditinstitut	SEK	2026	1 978	1 978
Skulder till kreditinstitut	SEK	2027	1 020	1 020
Skulder till kreditinstitut	SEK	2028	1 862	1 862
Obligationer	SEK	2024	1 390	1 390
Obligationer	SEK	2025	570	570
Obligationer	SEK	2026	1 058	1 058
Obligationer	SEK	2027	220	220
Obligationer	SEK	2028	550	550
Ägarlån	SEK	-	-	1 845
Företagscertifikat	SEK	2024	100	100
Leasingskulder	SEK		101	101
Totala räntebärande skulder			**9 283**	**11 128**

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

Finansiella rapporter – Moderbolaget

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Not 16 Räntebärande skulder, forts.

			2022	
MSEK	Valuta	Förfall	Nominellt värde	Redovisat värde
Koncernen				
Skulder till kreditinstitut	SEK	2024	481	481
Skulder till kreditinstitut	SEK	2026	398	398
Skulder till kreditinstitut	SEK	2027	400	400
Skulder till kreditinstitut	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
Ägarlån	SEK	2030	1 845	1 845
Företagscertifikat	SEK	2023	680	680
Leasingskulder	SEK		99	99
Totala räntebärande skulder			8 880	8 880

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

Kovenanter

I koncernens kreditavtal finns följande avtalade åtaganden avseende koncernen:

Kovenant	Avtalat värde	Redovisat värde	2023	2022	2021
Räntetäckningsgrad	min 1,5	ggr	3,2	5,0	5,8
Belåningsgrad	max 75	%	57,6	41,9	45,5

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.

Utöver ovanstående åtaganden på koncernnivå finns åtaganden för respektive underliggande låneportfölj. Avtalade kovenantkrav för dessa kan skilja sig från de krav som koncernen har. De avtalade värdena för kovenantkraven i tabellen ovan visar gränsen för när långivarna har rätt att säga upp krediten.

Not 17 Räntebärande skulder

MSEK	2023	2022
Moderbolaget		
Långfristiga skulder		
Obligationer	2 398	2 288
Ägarlån	-	1 845
Skulder till kreditinstitut	3 487	790
Summa	**5 885**	4 923
Kortfristiga skulder		
Obligationer	1 390	1 400
Skulder till kreditinstitut	21	8
Företagscertifikat	100	680
Summa	**1 511**	2 088
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Ägarlån	-	1 845

Not 18 Pensioner

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

MSEK	2023	2022
Koncernen		
Kostnader för avgiftsbestämda planer	5	5
Moderbolaget		
Kostnader för avgiftsbestämda planer	5	5

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Finansiella rapporter – Noter

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

MSEK	2023	2022
Koncernen		
Förutbetalda hyresintäkter	258	259
Upplupna driftkostnader	21	21
Upplupna personalkostnader	8	7
Upplupna räntekostnader	27	53
Förutbetalda ränteintäkter	-	13
Övriga poster	11	3
Summa	**325**	**356**
Moderbolaget		
Upplupna personalkostnader	8	7
Upplupna räntekostnader	27	53
Övriga poster	3	4
Summa	**38**	**64**

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

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

Koncernen 2023	Redovisat värde		
MSEK	Värderade till verkligt värde via resultatet	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Total
Finansiella tillgångar			
Ränteswappar (nivå 2)	396		396
Kundfordringar		8	8
Övriga fordringar		32	32
Likvida medel		1 214	1 214
Summa	**396**	**1 254**	**1 650**
Finansiella skulder			
Obligationslån		3 788	3 788
Skulder till kreditinstitut		5 294	5 294
Företagscertifikat		100	100
Leverantörsskulder		70	70
Upplupna kostnader		59	59
Övriga skulder		29	29
Summa		**9 340**	**9 340**

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

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

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
Summa	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		91	91
Övriga skulder		37	37
Summa		8 986	8 986

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 2023 till -283 mkr (427). Nominellt värde på ränteswapparna uppgick till 8 116 mkr (4 616). Verkligt värde på externa skulder till kreditinstitut uppgick per den 31 december 2023 till 9 182 mkr (6 936). 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 0 mkr (1 845). För övriga finansiella tillgångar och skulder föreligger ingen väsentlig skillnad mellan redovisat och verkligt värde.

Not 21 Finansiella risker och riskhantering

Ramverk för finansiell riskhantering

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

Finansieringsrisk

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

Likviditetsrisk

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

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Finansiella rapporter – Noter

Not 21 Finansiella risker och riskhantering, forts.

Förfallostruktur finansiella skulder – odiskonterade kassaflöden

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

Koncernen 2023

MSEK	Totalt	2024	2025	2026	2027	2028	> 2029
Skulder till kreditinstitut	5 294	26	460	1 974	995	1 839	–
Företagscertifikat	100	100	–	–	–	–	–
Skulder till aktieägare	–	–	–	–	–	–	–
Obligationslån	3 788	1 390	570	1 058	220	550	–
Leverantörsskulder	70	70	–	–	–	–	–
Upplupna kostnader	59	59	–	–	–	–	–
Övriga skulder	29	29	–	–	–	–	–
Frångår:							
Räntederivat	-396	-192	-70	-46	-29	-21	-39
Summa	**8 944**	**1 482**	**960**	**2 986**	**1 186**	**2 368**	**-39**

Koncernen 2022

MSEK	Totalt	2023	2024	2025	2026	2027	> 2028
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	–
Leverantörsskulder	77	77	–	–	–	–	–
Upplupna kostnader	91	91	–	–	–	–	–
Övriga skulder	37	37	–	–	–	–	–
Frångår:							
Räntederivat	-486	-125	-92	-75	-66	-44	-84
Summa	**8 500**	**2 173**	**1 782**	**53**	**882**	**560**	**3 050**

Ränterisk

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

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

Ränteförfallostruktur

Koncernen 2023

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

Koncernen 2022

MSEK	Totalt	2023	2024	2025	2026	2027	> 2028
Räntebindning per period	6 936	1 980	1 590	–	916	500	1 950

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

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 2,31 år (3,33) med hänsyn taget till effekt av räntederivat på skulder till kreditinstitut. Per den 31 december 2023 hade företaget ränteswappar med ett nominellt värde på 8 116 mkr (4 616). Swapparnas verkliga värde uppgick netto per den 31 december 2023 till 396 mkr (486) bestående av tillgångar om 396 mkr (486) och skulder om 0 mkr (0). Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Not 21 Finansiella risker och riskhantering, forts.

Känslighetsanalys - ränterisk

En momentan ökning med en %-enhet av den rörliga räntan Stibor 3 mån, beräknas på balansdagen medföra en ökning av bolagets räntekostnad om ca 7 mkr. Motsvarande sänkning av Stibor 3 mån beräknas medföra en minskning av bolagets räntekostnad om ca 7 mkr. En ränteförändring på 100 räntepunkter skulle per balansdagen innebära en förändring i redovisat värde på finansiella tillgångar och skulder med 189 mkr (219) där effekten i årets resultat skulle uppgå till 150 mkr (174). Känslighetsanalysen grundar sig på ett räntescenario som företagsledningen anser rimligt möjligt under de kommande 12 månaderna samt att alla andra faktorer förblir oförändrade.

Finansiell motpartsrisk

Den finansiella motpartsrisken är risken för att en motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom förorsakar koncernen en finansiell förlust. Dessa uppstår huvudsakligen från koncernens investeringar i skuldinstrument. Koncernens maximala exponering för motpartsrisk uppgår till det redovisade värdet av fordringar och tillgångar upptagna i balansräkningen. Den finansiella motpartsrisken finns reglerad i bolagets finanspolicy. För att minska kreditrisken i derivat ingår koncernen derivatavtal med flera av de kreditinstitut där koncernen har sina krediter. Avtalen faller under normen för svenska ramavtal. Nedskrivningar av finansiella tillgångar redovisas i resultatet med 0 mkr (0). För likvida medel är banker och finansiella institutioner motparter, vilka är graderade A+ till AA-, baserad på S&P kreditbetyg. Med anledning av den höga kreditvärdigheten har inga reservering gjorts för förväntade kreditförluster.

Kapitalhantering

Enligt styrelsens policy är koncernens finansiella målsättning att ha en god finansiell ställning, som bidrar till att bibehålla investerares, kreditgivares och marknadens förtroende samt utgöra en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten, samtidigt som den långsiktiga avkastning som genereras till aktieägarna är tillfredsställande. Utifrån detta har bolaget ett mål för nettobelåningsgraden som är satt till <55 %. Detta bedöms med hänsyn till de risker som finns i koncernens affärsverksamhet som tillfredsställande. 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	2023	2022
Koncernen		
Summa fastighetsvärde	**15 935**	**16 538**

Nettobelåningsgrad

MSEK	2023	2022
Finansiella skulder, exkl derivat, leasingskulder och skulder till aktieägare	9 182	6 936
Minus likvida medel och kortfristiga placeringar	-1 214	-444
Nettoskuld	**7 968**	**6 492**
Nettobelåningsgrad (nettoskuld/fastighetsvärde)	**50 %**	**39 %**

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

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 2023	92	7	3	102
Avskrivningar under året	-	1	4	5
Utgående balans 31 december 2022	91	1	7	100

Tillkommande nyttjanderättstillgångar ("additions to right-of-use assets") under 2023 uppgick till 7,3 mkr (3,0). 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	2023	2022
Koncernen		
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	5	5
Ränta på leasingskulder	2	2
Variabla leasingavgifter som inte ingår i värderingen av leasingskulden	-	-

Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

MSEK	2023	2022
Moderbolaget		
Inom ett år	6	5
Mellan ett och fem år	5	4
Längre än fem år	-	-
Summa	11	9

Belopp redovisade i rapporten över kassaflöden

MSEK	2023	2022
Koncernen		
Summa kassautflöden hänförliga till leasingavtal	13	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 förändring i omständigheter som ligger inom koncernens kontroll.

Koncernens hyresavtal för kontorslokaler består i huvudsak av ej uppsägningsbara perioder om tre år, som förlängs med ytterligare perioder om tre år om koncernen inte säger upp avtalet med nio månaders uppsägningstid. För kontor bedömer koncernen i majoriteten av fallen att det inte är 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 2,2 mkr (6,6).

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Not 22 Leasingavtal, forts.

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	2023	2022
Koncernen		
Operationella leasingavtal		
Leasingintäkt	968	912

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	2023	2022
Koncernen		
Inom ett år	1 065	992
Mellan ett och två år	1 005	896
Mellan två och tre år	898	749
Mellan tre och fyra år	669	650
Mellan fyra och fem år	571	449
Senare än fem år	2 500	2 370
Summa odiskonterade leasingavgifter	**6 708**	**6 107**

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

MSEK	2023	2022
Koncernen		
Ställda säkerheter		
I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	6 895	4 567
Andelar i koncernföretag	1 994	2 269
Summa ställda säkerheter	**8 889**	**6 836**
Eventualförpliktelser	**Inga**	**Inga**

Säkerheterna är i huvudsak ställda för banklån.

MSEK	2023	2022
Moderbolaget		
Ställda säkerheter		
I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Andelar i koncernföretag	1 958	1 087
Pantsatta reversfordringar	5 283	2 621
Summa ställda säkerheter	**7 241**	**3 708**
Eventualförpliktelser/ansvarsförbindelser	**1 794**	**1 778**

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

Not 24 Disposition av företagets vinst

Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämmans förfogande står följande belopp (kr):	
Överkursfond	174 938 105
Balanserat resultat	1 078 807 636
Årets resultat	752 580 766
Summa	**2 006 326 507**

Styrelsen föreslår följande:	
Behålls i överkursfond	174 938 105
Balanseras i ny räkning	1 831 388 402
Summa	**2 006 326 507**

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

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	2023	-	78	-	-
Ägare	2022	-	209	-	1 845

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	2023	48	1 049	7 951	2 572
Dotterbolag	2022	43	407	7 262	2 259
Ägare	2023	-	78	-	-
Ägare	2022	-	209	-	1 845

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. Moderbolaget hyr kontor till marknadsmässiga villkor av dotterbolag. Av moderbolagets totala inköp och försäljningar mätt i kronor avser 0 % av inköpen och 96 % av nettoomsättningen andra företag inom koncernen. Ränta har erlagts till koncernbolag om 0 mkr och erhållits från koncernbolag om 405 mkr.

Moderbolagets ägare

I slutet av juni 2023 slutreglerades ägarlånet i sin helhet. Ägarlånet amorterades då med 1 600 mkr och resterande del av ägarlånet om 245 mkr samt upplupen ränta ackumulerat per andra kvartalet, konverterades till eget kapital i form av ett aktieägartillskott.

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 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Finansiella rapporter – Noter

Not 26 Koncernbolag

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i koncernföretag

TKR				Redovisat värde	
Dotterbolag / Organisationsnummer	**Säte**	**Antal andelar**	**Andel i %**	**2023**	**2022**
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	13 813	9 313
Stenvalvet 208 Åkersberga Smedby KB 969697-6233	Stockholm	10	1	123 601	123 601
Stenvalvet 209 Åkersberga AB / 556819-6900	Stockholm	500	100	50	50
Stenvalvet 211 Västerås AB / 556851-6313	Stockholm	500	100	59 478	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	42 050
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	3 350	1 650
Stenvalvet 254 Eskilstuna Forskaren AB / 556709-6820	Stockholm	1 000	100	2 976	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	2 593	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	83 550	48 550
Stenvalvet 267 Umeå Aspgärdan AB / 559079-0035	Stockholm	500	100	97 133	97 133
Stenvalvet 268 Holding US AB / 559184-4401	Stockholm	500	100	50	50
Stenvalvet 271 Jönköping Hägern KB / 916560-8093	Stockholm	990	99	97 210	97 210
Stenvalvet 272 Växjö Värendsvallen AB / 559082-5484	Stockholm	500	100	48 051	48 051
Stenvalvet 273 Nacka Sicklaön AB / 559069-3296	Stockholm	500	100	106 612	109 420
Stenvalvet 274 Uppsala Kåbo AB / 559240-6432	Stockholm	500	100	-	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	68 837	68 804
Stenvalvet 283 Lerum Aspenäs AB / 559127-0516	Stockholm	500	100	13 272	13 272

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Not 26 Koncernbolag, forts.

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

TKR				Redovisat värde	
Dotterbolag / Organisationsnummer	**Säte**	**Antal andelar**	**Andel i %**	**2023**	**2022**
Stenvalvet 284 Solar AB / 559063-5867	Stockholm	500	100	28 587	28 587
Stenvalvet 285 Örebro Inweilern AB / 556941-0094	Stockholm	50 000	100	44 582	44 559
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	150 485
Stenvalvet 288 Trollhättan Hägern AB / 5592131-2778	Stockholm	50 000	100	96 690	94 690
Stenvalvet 290 Götene Leoparden AB/ 559320-8837	Stockholm	250	100	35 208	35 208
Stenvalvet 291 Växjö Laxen AB/ 559221-3127	Stockholm	500	100	21 269	21 269
Stenvalvet 760 Stora Blå AB / 556771-7102	Stockholm	134 592	100	731 405	686 405
Summa				**2 777 128**	**2 685 471**

Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i koncernföretag

			Andel i %	
Dotterbolag/ Organisationsnummer	**Säte**	**Antal andelar**	**2023**	**2022**
Stenvalvet 208 Åkersberga Smedby KB / 969697-6233	Stockholm	990	99	99
Stenvalvet 217 Eskilstuna Valören AB / 556880-7209	Stockholm	50 000	100	100
Stenvalvet 221 Helsingborg AB / 556688-7526	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 222 Kristianstad AB / 556824-7562	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 223 Limhamn AB / 556754-7152	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 232 Gamla Uppsala AB / 556506-6676	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 233 Sävja Sävja AB / 556828-0357	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 237 Ystad Lågtrycket AB / 556715-0239	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 238 Visby Visborg 1:18 AB / 556901-4532	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 240 Väsby Vilunda AB / 556928-0760	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 241 Visby Infanteristerna AB / 556901-4540	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 242 Västerås 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
Stenvalvet 265 Jönköping Nenortkele AB / 556757-6565	Stockholm	1 000	100	100

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Not 26 Koncernbolag, forts.

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

			Andel i %	
Dotterbolag/ Organisationsnummer	**Säte**	**Antal andelar**	**2023**	**2022**
Stenvalvet 271 Jönköping Hägern KB / 916560-8093	Stockholm	10	1	1
Stenvalvet 274 Uppsala Kåbo AB / 559240-6432	Stockholm	500	100	-
Stenvalvet 279 Fagersta Dalia AB / 556952-1726	Stockholm	500	100	100
Stenvalvet 700 Kalmar Lärkan AB / 556760-9523	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 701 Kalmar Valfisken AB / 556760-9515	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 702 Mariestad Fiskgjusen AB / 556761-4556	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 704 Skövde 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 / 556734-5963	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

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Not 26 Koncernbolag, forts.

MSEK	2023	2022
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 694	2 687
Aktieägartillskott	96	100
Inköp	-6	58
Försäljningar	0	-151
Utgående balans 31 december	**2 785**	**2 694**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-8	-8
Utgående balans 31 december	**-8**	**-8**
Redovisat värde den 31 december	**2 777**	**2 686**

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 21 mars 2024. Koncernen och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 18 april 2024.

Dag Klackenberg
Ordförande

Ingalill Berglund
Ledamot

Ann Grevelius
Ledamot

Hans Rydstad
Ledamot

Maria Lidström
VD och koncernchef

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 mars 2024
KPMG AB
Fredrik Westin
Auktoriserad revisor

Finansiell rapport – Styrelsens intygande

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

2024042306152

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 sidorna 117-118.

Finansiella nyckeltal	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Belåningsgrad, %	50,0	39,3	41,3	45,0	42,2
Driftnetto, mkr	730	665	682	643	629
Fastighetsvärde, mkr	15 935	16 538	17 853	13 464	12 025
Fastighetsvärde, kr/kvm	27 117	27 795	27 983	22 667	23 350
Förvaltningsresultat, mkr	398	277	258	229	226
Genomsnittlig ränta, %	2,44	2,15	1,34	1,58	1,72
Intäkter, mkr	1 037	954	940	890	888
Kapitalbindning, år	2,8	2,8	3,1	3,7	3,6
Resultat efter skatt, mkr	-440	1 060	2 450	255	559
Räntebärande extern skuld, mkr	9 182	6 936	8 125	6 348	5 420
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	4,9	5,6	5,7	5,7
Räntebindning, år	2,3	3,3	3,2	4,6	5,3
Soliditet, %	38,0	39,0	30,9	24,1	24,7
Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar, % *	-3,7	14,6	43,5	8,5	15
Tillväxt i förvaltningsresultat, % **	-2,0	-5,5	7,6	1,0	6,0

Fastighetsrelaterade nyckeltal	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Antal fastigheter, st	108	108	120	110	104
Direktavkastning, %	4,7	4,0	4,0	5,3	5,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,8	94,8	96,1	96,0	95,3
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,4	5,3	5,6	5,6	6,5
Uthyrningsbar area, tkvm	588	595	638	594	515
Överskottsgrad, %	70,4	69,7	72,6	72,2	70,8

* Tidigare finansiellt mål "tillväxt i eget kapital och ägarlån" uppgick för 2023 till -14,4 % (12,2)
** Avser tillväxt i förvaltningsresultatet exkl effekt av räntekostnader på ägarlån. Inkl räntekostnader på ägarlån uppgick tillväxten i förvaltningsresultatet till 43,7 % (7,2).

Beräkningar

Andel säkerställd skuld	**jan-dec 2023**	**jan-dec 2022**
Räntebärande säkerställd skuld, mkr	5 294	2 568
Summa säkerställda lån, mkr	**5 294**	**2 568**
Förvaltningsfastigheter, mkr	15 935	16 358
Andel säkerställd skuld, %	**33,2**	**15,5**

Avkastning eget kapital	**jan-dec 2023**	**jan-dec 2022**
Periodens resultat (rullander 12 mån), mkr	-440	1 060
Ingående balans eget kapital, mkr	6 890	5 829
Utgående balans eget kapital, mkr	6 732	6 890
Genomsnittligt eget kapital, mkr	**6 811**	**6 359**
Avkastning eget kapital, %	**-6,5**	**16,7**

Belåningsgrad	**jan-dec 2023**	**jan-dec 2022**
Skulder till kreditinstitut, mkr	5 294	2 568
Obligationslån, mkr	3 788	3 688
Företagscertifikat, mkr	100	680
Likvida medel, mkr	-1 214	-444
Nettoskuld, mkr	**7 968**	**6 492**
Förvaltningsfastigheter, mkr	15 935	16 538
Belåningsgrad, %	**50,0**	**39,3**

Direktavkastning	**jan-dec 2023**	**jan-dec 2022**
Driftnetto enligt resultaträkning (rullande 12 månader), mkr	730	665
Justering 12 månaders innehav, projektfastigheter och byggrätter, mkr	-17	-12
Justerat driftnetto, mkr	**713**	**653**
Utgående balans förvaltningsfastigheter, mkr	15 935	16 538

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Direktavkastning forts.	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Justering projektfastigheter och byggrätter, mkr	-607	-403
Justerat värde förvaltningsfastigheter, mkr	**15 328**	**16 135**
Direktavkastning, %	**4,7**	**4,0**

Ekonomisk uthyrningsgrad	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Totala intäkter, mkr	1 037	954
Hyresvärde, mkr	1 106	1 006
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**93,8**	**94,8**

Justerad soliditet	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Eget kapital, mkr	6 732	6 890
Ägarlån vid utgången av perioden, mkr	-	1 845
Justerat eget kapital, mkr	**6 732**	**8 734**
Balansomslutning, mkr	17 729	17 686
Justerad soliditet, %	**38,0**	**49,4**

Räntetäckningsgrad	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader), mkr	398	277
Återläggning räntekostnader, mkr	294	333
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader), mkr	**692**	**609**
Räntekostnader externa lån (rullande 12 månader), mkr	**-216**	**-124**
Räntetäckningsgrad, ggr	**3,2**	**4,9**

Soliditet	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Eget kapital, mkr	6 732	6 890
Balansomslutning, mkr	17 729	17 686
Soliditet, %	**38,0%**	**38,9%**

Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Eget kapital, mkr	6 732	6 890
Ägarlån, mkr	1 845	2 845
Erhållet aktieägartillskott, mkr	-245	-
Erlagd ränta på ägarlån, mkr	78	209
Utgående eget kapital inkl värdeöverföringar, mkr	**8 410**	**9 944**
Avgår totala värdeöverföringar:		
Amortering av ägarlån, mkr	-1 600	-1 000
Utbetalning ränta på ägarlån, mkr	-78	-209
Utgående eget kapital exkl värdeöverföringar, mkr	6 732	8 735
Utgående eget kapital exkl värdeöverföringar föregående period, mkr	8 735	8 674
Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar, %	**-3,7**	**14,6**
Fd. finansiellt mål "tillväxt eget kapital och ägarlån", %	-14,4	12,2

Tillväxt i förvaltningsresultat	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Förvaltningsresultat, mkr	398	277
Återläggning räntekostnader på ägarlån, mkr	78	209
Justerat förvaltningsresultat, mkr	**476**	**486**
Förvaltningsresultat exkl räntekostnader på ägarlån under föregående period, mkr	486	514
Tillväxt i förvaltningsresultatet, %	**-2,0**	**-5,5**

Överskottsgrad	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Driftnetto, mkr	730	665
Totala intäkter, mkr	1 037	954
Överskottsgrad, %	**70,4**	**69,8**

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Definitioner

Andel säkerställd skuld, %

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

Anpassad bostad

Avser äldreboenden, trygghetsboenden, LSS-boenden, HVB-boenden samt övriga anpassade bostäder.

Antal kvm

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

Avkastning eget kapital, %

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

Belåningsgrad, %

Nettoskuld exkl ägarlån i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde vid periodens utgång. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella risk.

Central administration

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

Direktavkastning, %

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

Driftnetto, mkr

Periodens intäkter med avdrag för fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

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

Fastigheter, antal

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

Förvaltningsfastigheter, mkr

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

Förvaltningsresultat

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

Genomsnittlig kontraktslängd, år

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

Genomsnittlig ränta, %

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

Genomsnittligt eget kapital, mkr

Medelvärde av ingående eget kapital och utgående eget kapital.

Hyresvärde, mkr

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanser och rabatter.

Justerat eget kapital, mkr

Utgående eget kapital med återläggning av ägarlån vid periodens utgång.

Justerad soliditet, %

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

Jämförbart bestånd

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

Kapitalbindning, år

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

Kassaflöde, mkr

Banklån och obligationer redovisas brutto i kassaflöde från finansieringsverksamheten.

Kontrakterad årshyra, mkr

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och hyresförluster.

Nettoskuld, mkr

Räntebärande skuld med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar.

Räntebindning, år

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

Räntetäckningsgrad, ggr

Förvaltningsresultat (rullande 12 månader) efter återläggning av räntekostnader i relation till räntekostnader (rullande 12 månader) för externa lån. Nyckeltalet används för att belysa ränterisk.

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

Samhällsfastigheter

Samhällsfastighet är en fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Trygghetsboende inkluderas under begreppet samhällsfastigheter. Kontorsfastigheter och övriga lokalslag inkluderas inte.

Soliditet, %

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

Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar, %

Det utgående redovisade (rullande 12 månader) egna kapitalet inkl värdeöverföringar hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till ingående eget kapital. Nyckeltalet visar tillväxten i ägarnas totala investerade kapital under perioden.

Tillväxt i förvaltningsresultat, %

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

Uthyrningsbar area, tkvm

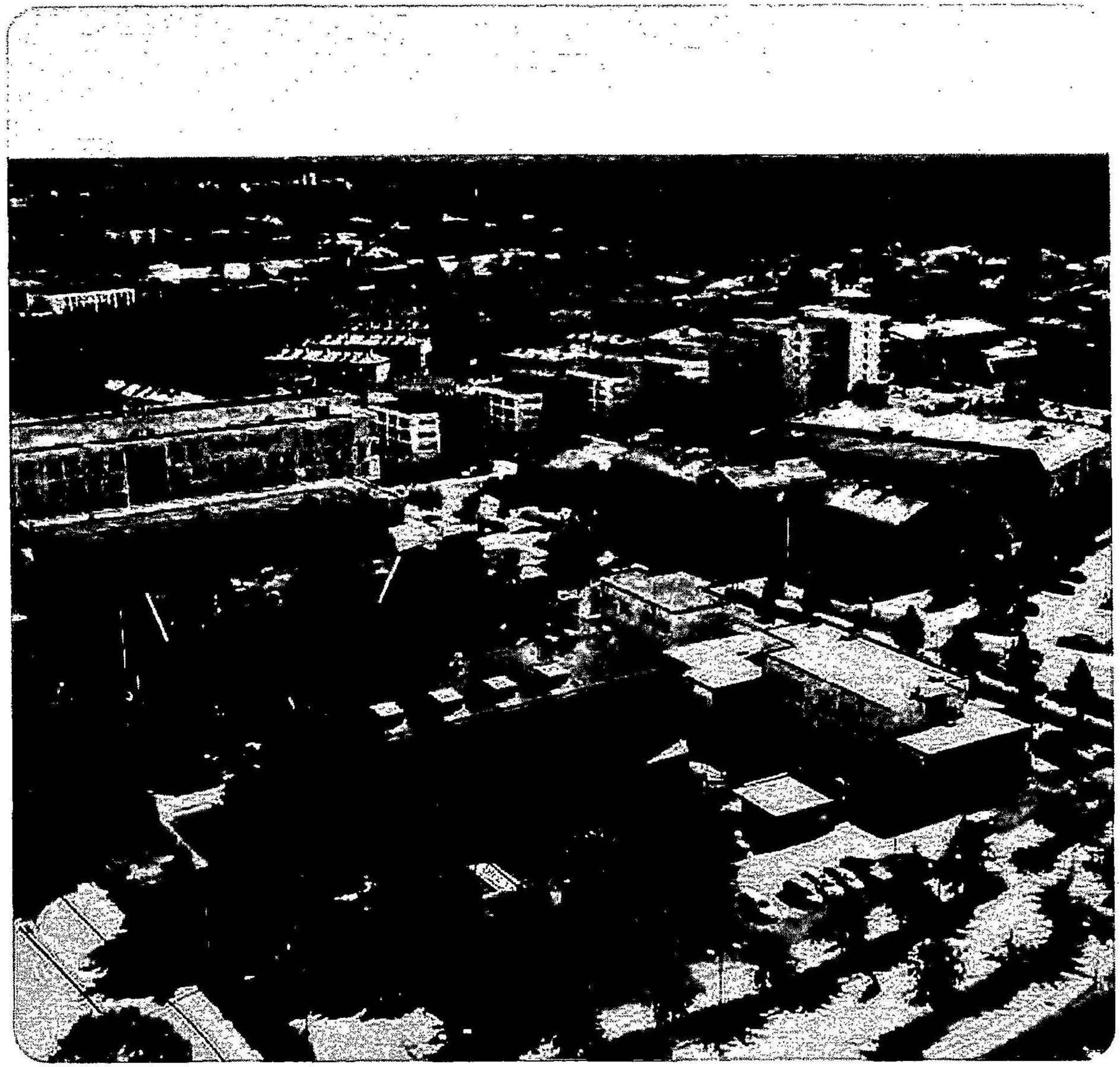
Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

Äldreboende

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

Överskottsgrad, %

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



Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

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 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 60-64. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 60-64 och 73-114 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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 60-64. 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 samt redovisningsprinciper på sidorna 85 samt 87-88 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Koncernens förvaltningsfastigheter omfattar cirka 90 % av koncernens totala tillgångar.

Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2023 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 1-59, 65-72 och 115-118. Det

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Accounting Standards 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 bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna,

Finansiella rapporter – Revisionsberättelse

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

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

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

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Finansiell rapportering – Revisionsberättelse

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 60-64 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Fastighets AB Stenvalvet (publ)s revisor av bolagsstämman den 19 april 2023. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2014.

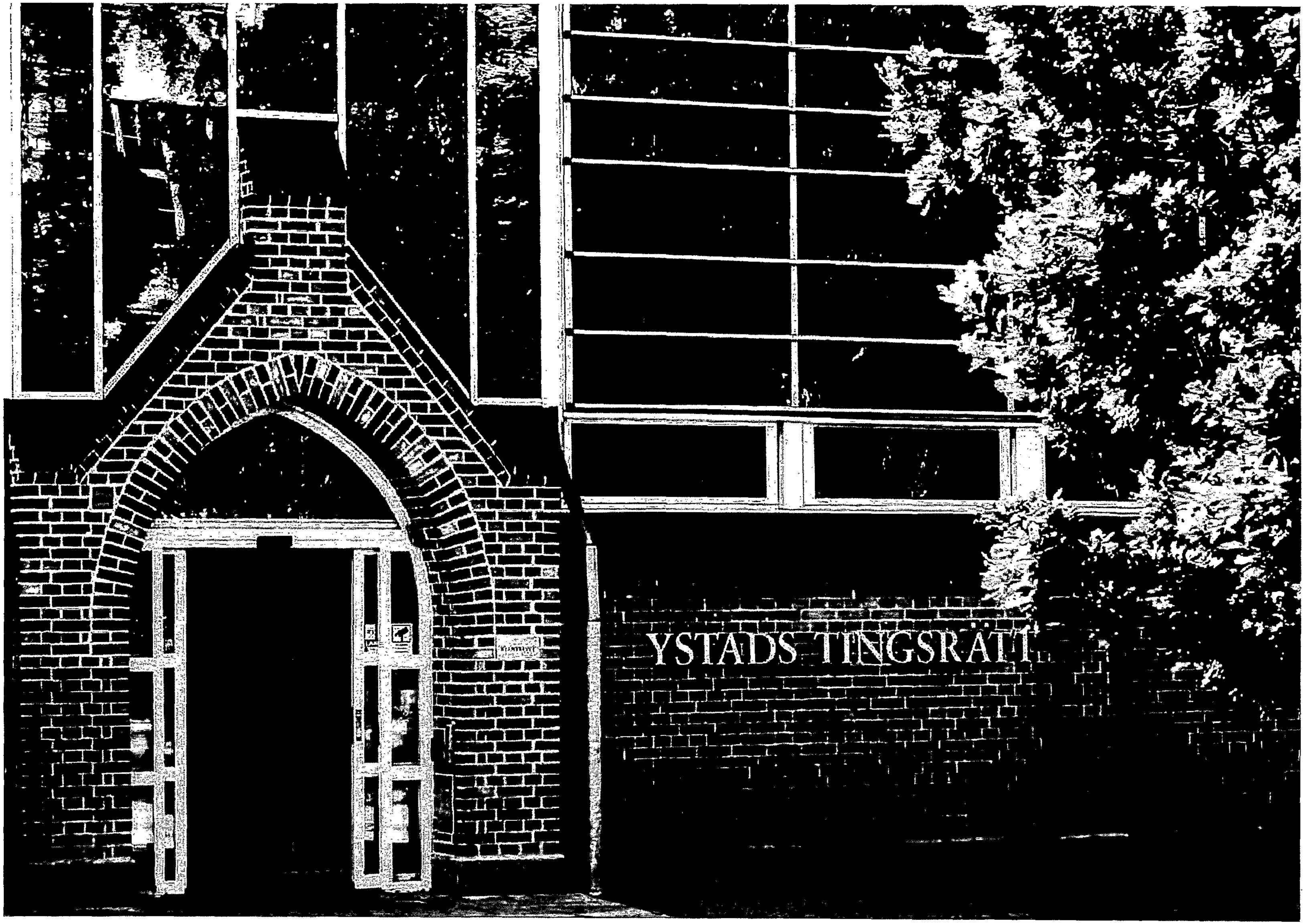
Stockholm den 21 mars 2024

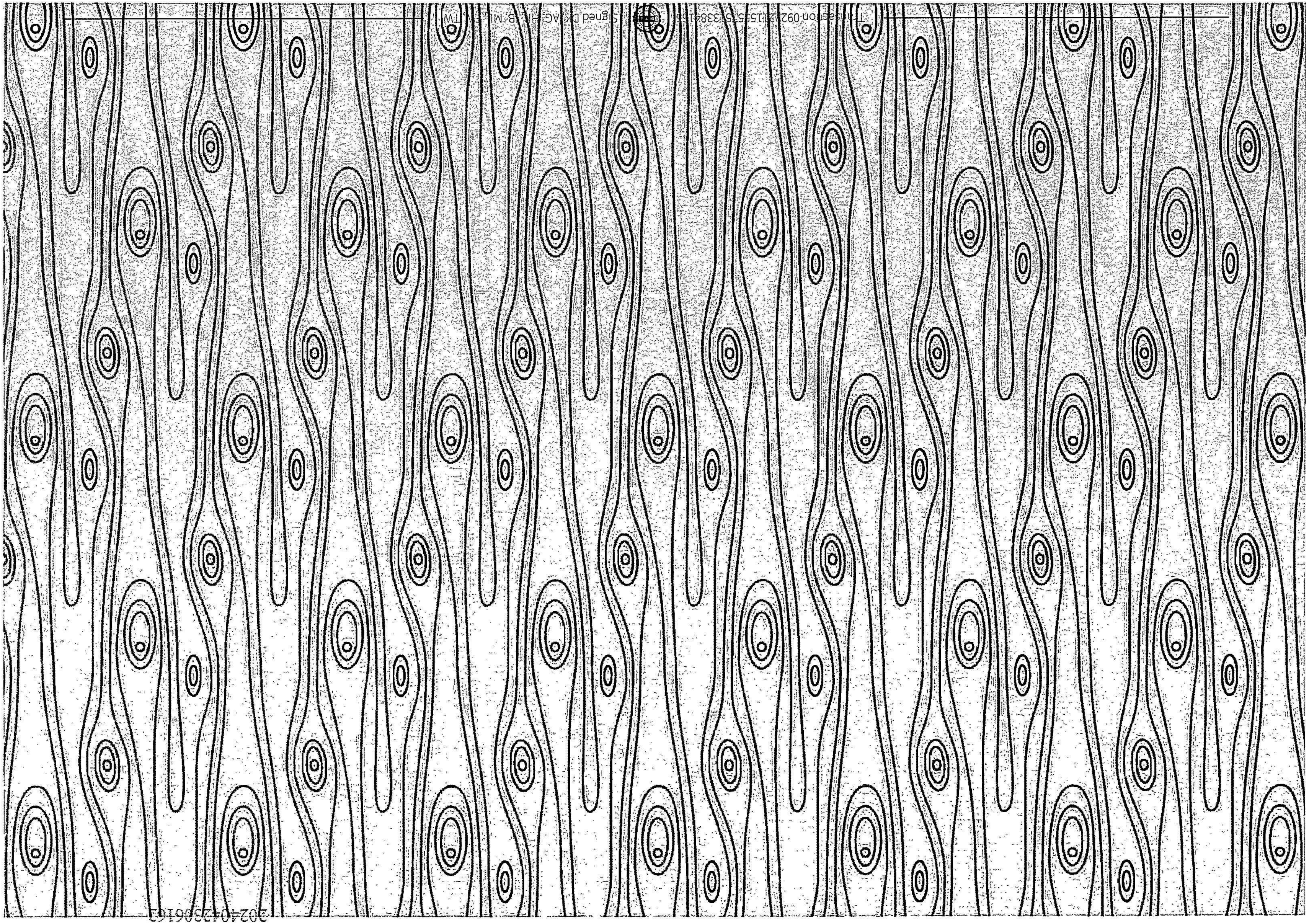
KPMG AB

KPMG AB
Fredrik Westin
Auktoriserad revisor

Finansiella rapporter – Revisionsberättelse

Transaction 09222115557513384165 Signed DK, AG, HR, IB, ML, FW, TW


YSTADS TINGSRÄTT



Transaction 09223155556133844 Signed DocuSign Envelope ID: 7W

3024042506163

Tillsammans utvecklar vi välfärdssamhället

Fastighets AB Stenvalvet

Stockholm (HK)
Adolf Fredriks Kyrkogata 2
111 37 STOCKHOLM

Postadress
Box 162 84
103 25 Stockholm

Eskilstuna
Kungsgatan 43
632 17 Eskilstuna

Kalmar
Malmbrogatan 7
392 49 Kalmar

Malmö
Hyllie Allé 25
215 33 Malmö

Örebro
Mellringevägen 120 C
703 53 Örebro

STENVALVET

Värden för välfärden

stenvalvet.se

Verification

Transaction 09222115557513384165

20240423061165

Document

Års- och hållbarhetsredovisning 2024
Main document
128 pages
Initiated on 2024-03-21 13:32:38 CET (+0100) by Thomas Åsberg (TÅ)
Finalised on 2024-03-21 16:15:27 CET (+0100)

Initiator

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

Signatories

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

BankID

The name returned by Swedish BankID was "DAG KLACKENBERG"
Signed 2024-03-21 15:50:40 CET (+0100)

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

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Ann Maria Katharina Grevelius"
Signed 2024-03-21 13:48:49 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20240423061166

Verification

Transaction 09222115557513384165

Hans Rydstad (HR)
Fastighets AB Stenvalvet
ID number 520501-1199
hans.rydstad@carnegie.se

BankID

The name returned by Swedish BankID was "HANS RYDSTAD"
Signed 2024-03-21 15:27:51 CET (+0100)

Ingalill Berglund (IB)
Fastighets AB Stenvalvet
ID number 640601-0246
ingalill@forsail.nu

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Ingalill Marie Berglund"
Signed 2024-03-21 14:55:58 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 2024-03-21 13:47:12 CET (+0100)

Fredrik Westin (FW)
KPMG
ID number 7202277518
fredrik.westin@kpmg.se

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Johan Fredrik Westin"
Signed 2024-03-21 16:00:17 CET (+0100)

Torbjörn Westman (TW)
KPMG
ID number 197302140053
torbjorn.westman@kpmg.se

BankID

The name returned by Swedish BankID was "TORBJÖRN WESTMAN"
Signed 2024-03-21 16:15:27 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verification

Transaction 09222115557513384165

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

20240423061617