

# STENVALVET

## Delårsrapport Januari - september 2022



### Ekonomiskt utfall i korthet

- Hyresintäkterna ökade till 707 mkr (687)
- Driftöverskottet uppgick till 507 mkr (508)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 221 mkr (200)
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 657 mkr (1 819) varav latent skatt ingår med 164 mkr. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 449 mkr (90)
- Resultatet efter skatt blev 1 062 mkr (1 605)
- Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick vid slutet av perioden till 16 571 mkr (15 993)

### Viktiga händelser under kvartal 3 2022

- Maria Sidén har rekryterats som ny CFO och hon tillträdde i början av november 2022

### Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- Avyttring av fastigheterna Vapnet 1 och Vapnet 2 till Fortifikationsverket. Tillträde beräknas ske under våren 2023

## Stenvalvet i sammandrag

| Belopp i mkr                 | 2022<br>jul-sep | 2021<br>jul-sep | 2022<br>jan - sep | 2021<br>jan - sep | 2021 okt-<br>2022 sep | 2021<br>januari -<br>december |
|------------------------------|-----------------|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-------------------------------|
| Summa hyresintäkter          | 237             | 234             | 707               | 687               | 960                   | 940                           |
| Driftöverskott               | 171             | 178             | 507               | 508               | 681                   | 682                           |
| Förvaltningsresultat         | 90              | 74              | 221               | 200               | 279                   | 258                           |
| Resultat efter skatt         | 132             | 44              | 1 062             | 1 605             | 1 907                 | 2 450                         |
| Fastigheternas marknadsvärde | 16 571          | 15 993          | 16 571            | 15 993            | 16 571                | 17 853                        |
| Fastighetsvärde, kr/kvm      | 28 086          | 26 924          | 28 086            | 26 924            | 27 944                | 27 983                        |
| Antal fastigheter, st        | 108             | 116             | 108               | 116               | 108                   | 120                           |
| Uthyrningsbar area, tkvm     | 590             | 594             | 590               | 594               | 593                   | 638                           |
| Belåningsgrad (LTV), %       | 39,5            | 40,9            | 39,5              | 40,9              | 39,5                  | 41,3                          |
| Räntetäckningsgrad, ggr      | 5,6             | 5,8             | 5,6               | 5,8               | 5,6                   | 5,6                           |
| Räntebindningstid, år        | 3,5             | 3,4             | 3,5               | 3,4               | 3,5                   | 3,2                           |
| Kapitalbindningstid, år      | 2,9             | 3,4             | 2,9               | 3,4               | 2,9                   | 3,1                           |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %  | 95,2            | 95,1            | 94,9              | 95,9              | 95,1                  | 96,1                          |
| Överskottsgrad, %            | 72,6            | 72,2            | 71,7              | 73,9              | 70,9                  | 72,6                          |
| Direktavkastning, %          | 4,1%            | 5,2 %           | 4,3 %             | 5                 | 4,3                   | 5,1                           |

Definitioner av nyckeltal finns på sidan 15-16.

### MARKNADSVÄRDE

**16 571** mkr

### HYRESINTÄKTER

**707** mkr

### FÖRVALTNINGSRESULTAT

**221** mkr

### ÖVERSKOTTSGRAD

**71,7** %

### ANTAL FASTIGHETER

**108** st

### BELÅNINGSGRAD

**39,5** %

## VD-ord

**Vi har i tredje kvartalet levererat ett fortsatt stabilt resultat med ökade hyresintäkter. En kvalitativ och effektiv förvaltning är nyckeln till framgång och vårt fokus på goda kundrelationer och kostnadsstyrning ger utdelning.**

### Förändringar i omvärlden

Årets tredje kvartal har präglats av fortsatt instabilt geopolitiskt och makroekonomiskt läge. En hög inflation, räntehöjningar och en energikris i Europa talar nu för en svagare konjunkturutveckling. Utsikterna för affärsklimatet är svåra att förutspå med så mycket osäkerhet runt om.

**”Fortsatt stort behov och efterfrågan på samhällsfastigheter”**

Vi fortsätter trots detta vår resa med att fokusera på lönsamhet, hållbarhet, organisk tillväxt och selektiva investeringar. Vår erfarenhet i branschen, stabila finansiella ställning, goda likviditet, goda bankrelationer, goda hyresgästrelationer och ökande intäkter ger oss bra förutsättningar på en turbulent marknad. Samhällsfastigheter fortsätter att vara ett attraktivt tillgångsslag där vi prognostiserar för ett fortsatt stort behov och efterfrågan.

### Våra hyresgäster växer med oss

Arbetet med hyresgäst Anpassningar och att hjälpa våra kunder att anpassa sina lokaler efter nya behov fortskrider, bland annat har vi slutfört större anpassningar för Försäkringskassan i Växjö samt Domstolsverket i Kalmar. I Eskilstuna har anpassningen av en ny vårdcentral avslutats och inflyttning i vår stora utvecklingsfastighet K43 påbörjats. Vi är även igång med upprustningen av en ny grundskola som hyrts ut till Eskilstuna Kommunfastigheter AB (Kfast).

När vi summerar årets tre första kvartal har vi omförhandlat och tecknat nya avtal om en yta på ca 10 000 m<sup>2</sup>.

### Hållbarhet prioriteras

Att arbeta med energieffektiviseringar är ett prioriterat område som blivit ännu viktigare med rådande marknad. Vi har under årets tre första kvartal minskat vår värmeförbrukning med 16 %, elförbrukningen med 23 % och vattenförbrukningen med 19 % (jämfört med 2018). Ett annat prioriterat område är certifieringsarbetet som fortsätter enligt plan och vi prognostiserar att ytterligare minst fyra fastigheter certifieras enligt Miljöbyggnad iDrift nivå silver innan året är slut.

### Stabila finanser och resultat

Stenvalvet har under tredje kvartalet fortsatt leverera ett stabilt resultat likväl som stabila finansiella nyckeltal. Per sista september 2022 är belåningsgraden 39,5 % och räntetäckningsgraden uppgår till 5,6 ggr. Räntebindningstiden uppgår till 3,5 år och kapitalbindningstiden till 2,9 år.

Andelen hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet i Stenvalvets lokaler uppgår till 92 %. Av dessa är 66 % offentliga hyresgäster.

### Kvalitativ och effektiv förvaltning

Goda kundrelationer, att vara proaktiv och stötta våra hyresgäster när nya behov uppstår, att se till att lokalerna stödjer verksamheterna och att lokalerna fungerar på ett optimalt sätt är det viktigaste vi gör. Likväl som att se till att den tekniska förvaltningen är effektiv och att vi löpande arbetar med



uppgradering av fastigheter och lokaler med ny teknik. Effektiv förvaltning är nyckeln till framgång och därför har vi under den senaste perioden arbetat med att organisera oss så att vi kommer både närmare våra kunder och tekniken.

Tack alla medarbetare för det fantastiska arbete ni gör.

  
Maria Lidström, VD



## Utveckling av resultat och ställning under perioden

### Periodens resultat

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 707 mkr (687). Effekten av genomförda förvärv och hyresjusteringar medförde en ökning av hyresintäkterna motsvarande 2,9 % jämfört med föregående period.

Driftöverskottet för perioden uppgick till 507 mkr (508) och förvaltningsresultatet till 221 mkr (200).

Värdeförändringar på fastigheter uppgick för perioden till 657 mkr (1 819), varav latent skatt ingår med 164 mkr. Värdeförändring på finansiella instrument till 449 mkr (90). Det förändrade ränteläget med högre långa räntor förklarar uppgången i perioden avseende värdet på de finansiella instrumenten.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 062 mkr (1 605).

### Investeringar

Nettoinvesteringarna under perioden uppgick till 138 mkr (360). Merparten av investeringarna, 89 mkr, avsåg de pågående projekten i Eskilstuna, Valören 1 och Vägbrytaren 1, samt de pågående hyresgäst Anpassningarna i Örebro, Athena 19, och Fries 12 i Växjö.

### Fastighetsvärde

Fastigheterna värderas externt två gånger per år i samband med halv- och helårsbokslut. Stenvalvet redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40. Beståndet värderas till 100 % externt och värderingarna sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Fastighetsvärdet fastställdes per 2022-06-30 till 16 530 mkr (17 710). Fastighetsvärdet per 2022-09-30 uppgår till 16 571 mkr (15 993).

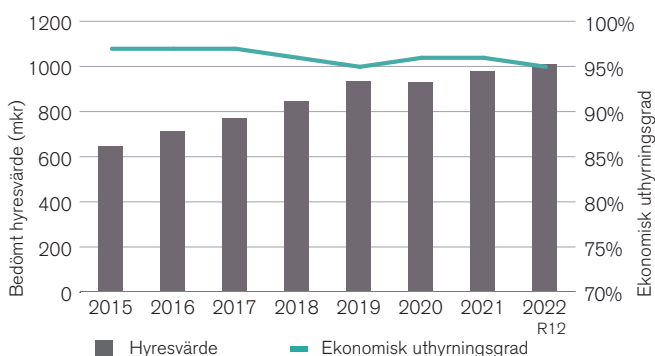
### Tredje kvartalet

Hyresintäkterna under tredje kvartalet uppgick till 237 mkr (234). Driftnettot uppgick till 171 mkr (178). Skillnaden i hyresintäkterna och driftnetto jämfört med motsvarande period förra året är primärt ett resultat av genomförda förvärv samt hyresjusteringar. Periodens resultat efter skatt uppgick till 132 mkr (44). Skillnaden beror framförallt på minskning av ägarräntor p.g.a amortering av ägarlån samt positiv värdeförändring av derivat 2022 jämfört med 2021.

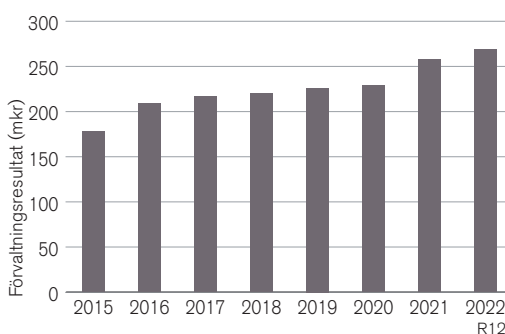
### Moderbolaget

Under perioden uppgick nettoomsättningen för moderbolaget till 33 mkr (34) och resultatet efter finansiella poster till 613 mkr (-33). Balansomslutningen uppgick till 10 361 mkr (10 549).

### Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



### Förvaltningsresultat



## Fastighetsbeståndet

Fastighets AB Stenvalvet (publ) grundades 2010 med syftet att investera i och förvalta samhällsfastigheter.

Stenvalvets ägarkrets består av Kyrkans Pension och Stiftelsen för Strategisk Forskning, svenska institutioner med långt ägarperspektiv och med höga krav på en trygg och säker avkastning.

Detta innebär att koncernen har ett starkt fokus på att minimera risker i alla led.

Stenvalvets fastigheter finns i flera kommuner i Sverige. Koncernen strävar efter en optimal riskspridning vad gäller geografi, hyresgäster och hyresintäkternas förfallostruktur samt fördelning i olika delsegment.

Fastighetsbeståndet hyrs i huvudsak ut till offentliga hyresgäster eller privata aktörer som bedriver skattefinansierad verksamhet inom utbildning, vård och omsorg, rättsväsende samt myndigheter. De offentliga

hyresgästerna utgör 66 % av de totala hyresintäkterna, övrig skattefinansierad verksamhet i privat regi 24 %.

Koncernens fastighetsbestånd av samhällsfastigheter fördelas i sex segment utifrån respektive fastighetsändamål: vård, utbildning, kontor, rättsväsende, äldreboende samt övriga verksamheter.

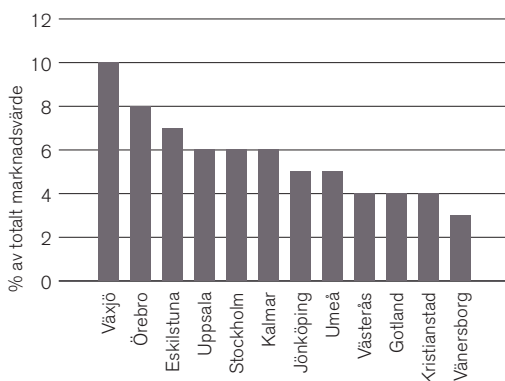
### UTHYRNINGSGRAD

95 %

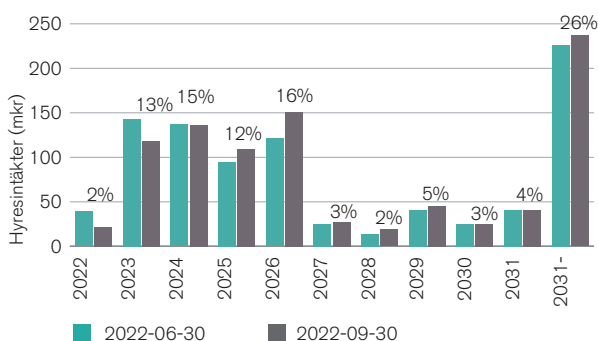
### UTHYRINGSBAR YTA

590 000 kvm

### Innehav fördelat per kommun (10 största)



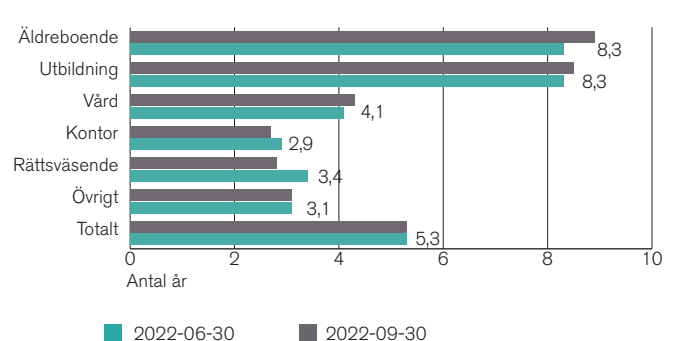
### Hyresavtalens förfallostruktur



### Stenvalvet största hyresgäster

| Hyresgäst                         | Hyresgäst-kategori | Årshyra (mkr) | Andel av årshyra (%) |
|-----------------------------------|--------------------|---------------|----------------------|
| Polismyndigheten                  | Stat               | 110           | 12                   |
| Int. Engelska Skolan i Sverige AB | Friskolor          | 71            | 8                    |
| Sveriges Domstolar                | Stat               | 69            | 7                    |
| Örebro Kommun                     | Kommun             | 53            | 6                    |
| Attendo Sverige AB                | Privat vårdgivare  | 41            | 4                    |
| Kriminalvården                    | Stat               | 39            | 4                    |
| Skatteverket                      | Stat               | 37            | 4                    |
| Region Skåne                      | Region             | 35            | 4                    |
| Umeå Kommun                       | Kommun             | 28            | 3                    |
| Jensen Education AB               | Friskolor          | 24            | 3                    |
| <b>Summa</b>                      |                    | <b>493</b>    | <b>53</b>            |

### Genomsnittlig hyresduration (år per lokalslag)



## Segmentsinformation

### 2022-07-01 - 2022-09-30

| Segmentsredovisning   |              |              |              |            |              |            |               |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|------------|---------------|
| Belopp i mkr          | Rättsväsende | Kontor       | Utbildning   | Vård       | Äldreboende  | Övrigt     | Totalt        |
| Hysesintäkter         | 50           | 69           | 62           | 13         | 42           | 2          | 237           |
| Fastighetskostnader   | -14          | -25          | -16          | -4         | -8           | -1         | -66           |
| <b>Driftöverskott</b> | <b>36</b>    | <b>44</b>    | <b>47</b>    | <b>9</b>   | <b>34</b>    | <b>1</b>   | <b>171</b>    |
| <b>Marknadsvärde</b>  | <b>2 813</b> | <b>4 169</b> | <b>4 776</b> | <b>712</b> | <b>3 959</b> | <b>141</b> | <b>16 571</b> |

### 2021-07-01 - 2021-09-30

| Segmentsredovisning   |              |              |              |            |              |            |               |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|------------|---------------|
| Belopp i mkr          | Rättsväsende | Kontor       | Utbildning   | Vård       | Äldreboende  | Övrigt     | Totalt        |
| Hysesintäkter         | 39           | 58           | 56           | 15         | 63           | 3          | 234           |
| Fastighetskostnader   | -10          | -18          | -14          | -4         | -10          | -1         | -56           |
| <b>Driftöverskott</b> | <b>29</b>    | <b>40</b>    | <b>42</b>    | <b>11</b>  | <b>53</b>    | <b>2</b>   | <b>178</b>    |
| <b>Marknadsvärde</b>  | <b>2 316</b> | <b>3 458</b> | <b>4 025</b> | <b>758</b> | <b>5 305</b> | <b>131</b> | <b>15 993</b> |

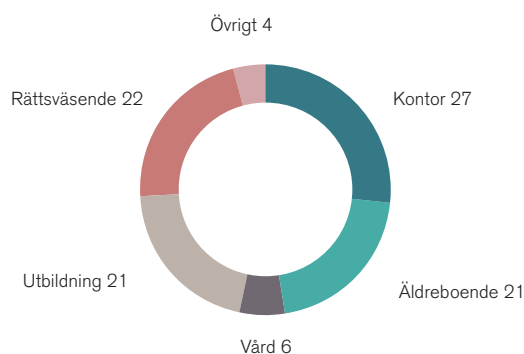
### 2022-01-01 - 2022-09-30

| Segmentsredovisning   |              |              |              |            |              |            |               |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|------------|---------------|
| Belopp i mkr          | Rättsväsende | Kontor       | Utbildning   | Vård       | Äldreboende  | Övrigt     | Totalt        |
| Hysesintäkter         | 137          | 202          | 188          | 39         | 135          | 6          | 707           |
| Fastighetskostnader   | -38          | -68          | -49          | -14        | -29          | -2         | -200          |
| <b>Driftöverskott</b> | <b>99</b>    | <b>134</b>   | <b>139</b>   | <b>25</b>  | <b>106</b>   | <b>4</b>   | <b>507</b>    |
| <b>Marknadsvärde</b>  | <b>2 813</b> | <b>4 169</b> | <b>4 776</b> | <b>712</b> | <b>3 959</b> | <b>141</b> | <b>16 571</b> |

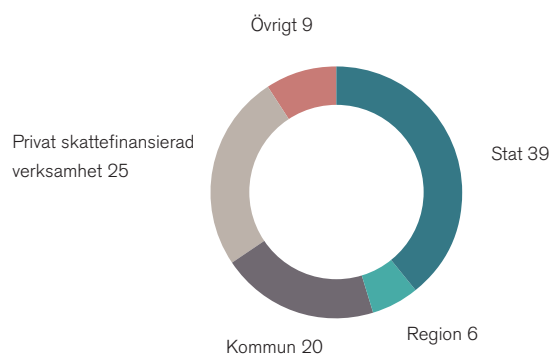
### 2021-01-01 - 2021-09-30

| Segmentsredovisning   |              |              |              |            |              |            |               |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|------------|---------------|
| Belopp i mkr          | Rättsväsende | Kontor       | Utbildning   | Vård       | Äldreboende  | Övrigt     | Totalt        |
| Hysesintäkter         | 119          | 175          | 161          | 41         | 184          | 7          | 687           |
| Fastighetskostnader   | -31          | -51          | -45          | -13        | -38          | -2         | -179          |
| <b>Driftöverskott</b> | <b>88</b>    | <b>124</b>   | <b>116</b>   | <b>28</b>  | <b>147</b>   | <b>6</b>   | <b>508</b>    |
| <b>Marknadsvärde</b>  | <b>2 316</b> | <b>3 458</b> | <b>4 025</b> | <b>758</b> | <b>5 305</b> | <b>131</b> | <b>15 993</b> |

### Fördelning av hyresintäkter per fastighetstyp, %



### Fördelning av hyresintäkter per hyresgästtyp, %



## Finansiering

Den externa lånevolymen uppgick per balansdagen till 7 059 (7 318) mkr och löper till en snittränta om 1,9 (1,4) %. Återstående räntebindningstid inräknat effekt av swappavtal är i genomsnitt 3,5 (3,4) år och återstående kapitalbindningstid 2,9 (3,4) år. Andel icke säkerställd skuld uppgår till 69,3 (75,7) % av den totala skulden.

Koncernens externa lånevolym uppgick till 7 059 mkr. Skulden består av obligationer om 3 688 mkr, företagscertifikat om 1 200 mkr samt banklån om 2 171 mkr.

Vid periodens utgång hade koncernen tillgång till likvida medel om 521 mkr. Koncernen har back-up faciliteter om 1 478 mkr. De revolverande kreditfaciliteterna har en löptid längre än 12 månader därutöver finns en checkkredit om 250 mkr.

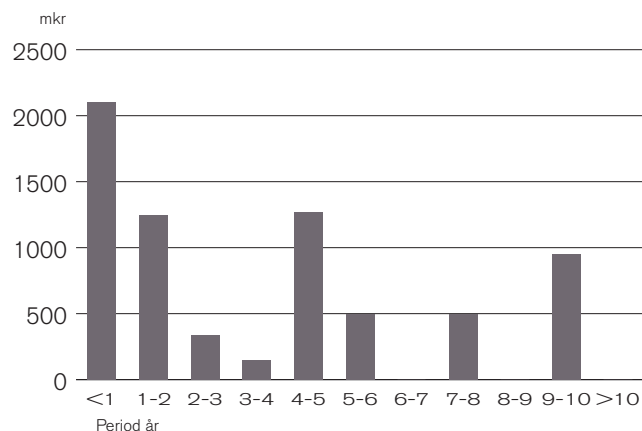
Per balansdagen var 74,5 (72,7) % av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och obligationer med fast ränta.

Koncernens totala derivatvolym uppgick till 4 616 (4 616) mkr och lån med fast ränta till 0 (0) mkr. Obligationer med fast ränta uppgick till 640 (700) mkr. Marknadsvärdet på derivatportföljen var 507,7 (13,5) mkr.

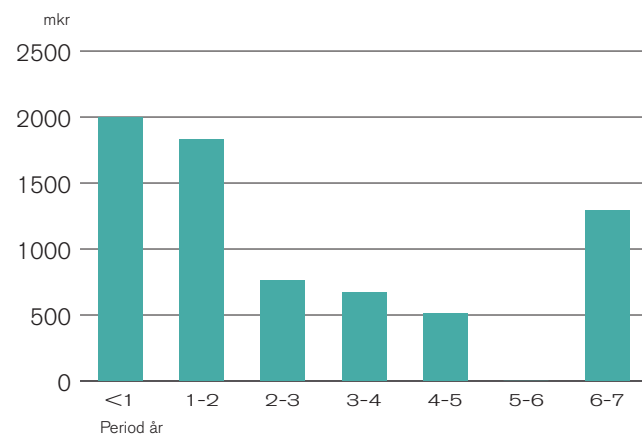
Finansiella åtaganden per 2022-06-30 uppfylldes och rapporterades till samtliga kreditgivare 2022-08-23.

Samtliga belopp inom parentes avser 2021-09-30.

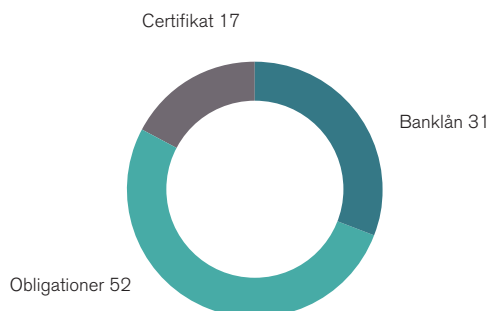
### Räntebindning



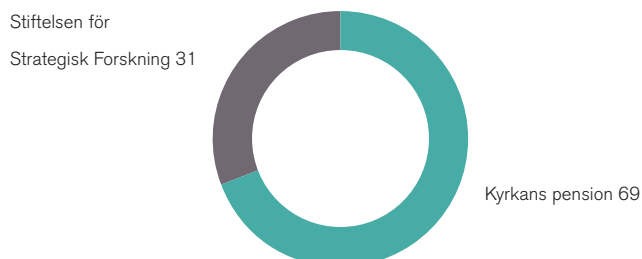
### Kapitalbindning



### Finansiering, %



### Stenvalvets ägare, %



## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighets AB Stenvalvet (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. För mer information se bolagets årsredovisning för 2021.

### Hyresgästrisk

Koncernens primära motpartsrisk är om fastigheternas hyresgäster inte kan fullfölja sina betalningar enligt hyresavtalen. Då merparten av hyresintäkterna härrör från skattefinansierad verksamhet i såväl offentlig som privat regi bedöms denna risk vara lägre än icke skattefinansierad verksamhet. Därutöver finns få dominerande hyresgäster och fastighetsbeståndet är även väl diversifierat med avseende på fastigheternas storlek och geografi.

### Ränte- och finansieringsrisk

Koncernens och moderbolagets verksamhet finansieras, förutom av egna

medel, även av upplåning. Som en följd av detta är koncernen exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Beskrivning av koncernens finanspolicy och hur finansiella risker hanteras återfinns i årsredovisningen.

### Fastighetsvärderisk

Fastighetsvärderingar grundar sig på kassaflödesmetoden där löpande avkastning och slutvärde diskonteras till ett nuvärde. Marknadsvärdet på fastigheter varierar beroende på marknad, ränteläge, avkastningskrav, avtalslängder, hyresgäster m.m. Koncernen utför halvårsvis externa värderingar som ligger till grund för fastigheternas värde i balansräkningen.

### Turbulent omvärld

De globala tillväxtutsikterna har under året justerats ned markant medan inflationsprognoserna skrivits upp.

Fastighetsbranschen påverkas av en volatil kapitalmarknad, låg likviditet och ökade kreditmarginaler. Fastighetsaktörer har börjat drabbas av det nya marknadsläget och det finns bolag som har behov av att göra försäljningar för att säkra likviditeten. Stenvalvet påverkas av samtliga dessa faktorer, men vår affärsidé och det segment vi verkar i är stabilt och har låga svängningar vid konjunkturförändringar. Bolaget är väl rustat inför dessa utmaningar, med en stark balansräkning, god likviditet och ett bra kreditutrymme.





## Finansiella rapporter med tillhörande noter

| Koncernens resultaträkning                | 2022       | 2021       | 2022         | 2021         | 2021 okt-    | 2021         |
|-------------------------------------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Belopp i mkr                              | jul-sep    | jul-sep    | jan - sep    | jan - sep    | 2022 sep     | jan- dec     |
| <b>Hyresintäkter</b>                      |            |            |              |              |              |              |
| Hyresintäkter                             | 234        | 232        | 699          | 676          | 943          | 920          |
| Övriga intäkter                           | 3          | 2          | 8            | 11           | 17           | 20           |
| <b>Summa hyresintäkter</b>                | <b>237</b> | <b>234</b> | <b>707</b>   | <b>687</b>   | <b>960</b>   | <b>940</b>   |
| <b>Fastighetskostnader</b>                |            |            |              |              |              |              |
| Driftkostnader                            | -18        | -14        | -63          | -53          | -87          | -77          |
| Underhåll                                 | -11        | -11        | -32          | -30          | -46          | -44          |
| Övrig drift                               | -37        | -31        | -105         | -96          | -146         | -137         |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>          | <b>-66</b> | <b>-56</b> | <b>-200</b>  | <b>-179</b>  | <b>-279</b>  | <b>-258</b>  |
| <b>Driftöverskott</b>                     | <b>171</b> | <b>178</b> | <b>507</b>   | <b>508</b>   | <b>681</b>   | <b>682</b>   |
| Central administration                    | -8         | -7         | -36          | -34          | -57          | -55          |
| Finansiella poster                        | -31        | -34        | -82          | -82          | -113         | -113         |
| Ägarräntor                                | -42        | -64        | -168         | -192         | -232         | -256         |
| <b>Förvaltningsresultat</b>               | <b>90</b>  | <b>74</b>  | <b>221</b>   | <b>200</b>   | <b>279</b>   | <b>258</b>   |
| Realiserade värdeförändringar             | 0          | 0          | 52           | 0            | 52           | 0            |
| Uppskjuten skatt sålda fastigheter        | 0          | 0          | 164          | 0            | 164          | 0            |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 13         | 2          | 441          | 1 819        | 1 418        | 2 796        |
| Värdeförändringar räntederivat            | 70         | 23         | 449          | 90           | 471          | 112          |
| <b>Resultat före skatt</b>                | <b>173</b> | <b>99</b>  | <b>1 326</b> | <b>2 109</b> | <b>2 383</b> | <b>3 166</b> |
| Aktuell skatt                             | -14        | -21        | -45          | -30          | -41          | -26          |
| Uppskjuten skatt                          | -27        | -34        | -219         | -474         | -435         | -690         |
| <b>Periodens resultat efter skatt</b>     | <b>132</b> | <b>44</b>  | <b>1 062</b> | <b>1 605</b> | <b>1 907</b> | <b>2 450</b> |

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

| <b>Koncernens balansräkning i sammandrag</b> |               |               |               |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Belopp i mkr                                 | 2022-09-30    | 2021-09-30    | 2021-12-31    |
| <b>Tillgångar</b>                            |               |               |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |               |               |               |
| Förvaltningsfastigheter                      | 16 571        | 15 993        | 17 853        |
| Derivater                                    | 508           | 0             | 59            |
| Övriga anläggningstillgångar                 | 117           | 120           | 122           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           | <b>17 196</b> | <b>16 113</b> | <b>18 034</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |               |               |               |
| Övriga omsättningstillgångar                 | 82            | 53            | 51            |
| Likvida medel                                | 521           | 777           | 749           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           | <b>603</b>    | <b>830</b>    | <b>800</b>    |
| <b>Summa tillgångar</b>                      | <b>17 799</b> | <b>16 943</b> | <b>18 834</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |               |               |               |
| Aktiekapital                                 | 8             | 8             | 8             |
| Fritt eget kapital                           | 6 884         | 4 977         | 5 821         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>6 892</b>  | <b>4 985</b>  | <b>5 829</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |               |               |               |
| Uppskjutna skatteskulder                     | 1 474         | 1 203         | 1 421         |
| Lån från kreditinstitut                      | 2 162         | 1 773         | 1 770         |
| Obligationslån                               | 2 888         | 4 050         | 4 450         |
| Lån från ägare                               | 1 845         | 2 845         | 2 845         |
| Övriga långfristiga skulder                  | 91            | 85            | 100           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>8 460</b>  | <b>9 956</b>  | <b>10 586</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |               |               |               |
| Lån från kreditinstitut                      | 9             | 5             | 605           |
| Obligationslån                               | 800           | 0             | 0             |
| Företagscertifikat                           | 1 200         | 1 490         | 1 300         |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 438           | 507           | 514           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>2 447</b>  | <b>2 002</b>  | <b>2 419</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>17 799</b> | <b>16 943</b> | <b>18 834</b> |

| <b>Rapport över förändring i eget kapital</b> |                          |                          |                          |
|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Belopp i mkr                                  | 2022-01-01<br>2022-09-30 | 2021-01-01<br>2021-09-30 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
| Ingående eget kapital                         | 5 829                    | 3 380                    | 3 380                    |
| Periodens totalresultat                       | 1 062                    | 1 605                    | 2 450                    |
| <b>Utgående eget kapital</b>                  | <b>6 892</b>             | <b>4 985</b>             | <b>5 829</b>             |

| <b>Koncernens kassaflödesanalys</b>                                                 |                   |                   |                   |                   |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp i mkr                                                                        | 2022<br>jul - sep | 2021<br>jul - sep | 2022<br>jan - sep | 2021<br>jan - sep | 2021<br>jan - dec |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                   |                   |                   |                   |                   |
| Resultat före skatt                                                                 | 173               | 99                | 1 326             | 2 109             | 3 166             |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                   | -70               | -27               | -1 101            | -1 884            | -2 926            |
| Betald inkomstskatt                                                                 | -2                | -12               | -41               | -34               | -48               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>101</b>        | <b>60</b>         | <b>184</b>        | <b>191</b>        | <b>193</b>        |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                   |                   |                   |                   |                   |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                         | -6                | 24                | -34               | 52                | 86                |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder                                            | -41               | -1                | -15               | -23               | -10               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>54</b>         | <b>83</b>         | <b>135</b>        | <b>220</b>        | <b>269</b>        |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                   |                   |                   |                   |                   |
| Förvärv av materiella tillgångar                                                    | 0                 | -1                | -1                | -1                | -1                |
| Investeringar i befintliga fastigheter                                              | -41               | -113              | -138              | -360              | -464              |
| Indirekta fastighetsförvärv                                                         | 0                 | -168              | -131              | -350              | -1 128            |
| Indirekta fastighetsavyttringar                                                     | 0                 | 0                 | 1 978             | 0                 | 0                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-41</b>        | <b>-282</b>       | <b>1 708</b>      | <b>-710</b>       | <b>-1 593</b>     |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                   |                   |                   |                   |                   |
| Upptagna lån                                                                        | 0                 | 0                 | 750               | 3 114             | 4 114             |
| Amortering av lån                                                                   | -353              | 0                 | -2 717            | -2 245            | -2 246            |
| Företagscertifikat                                                                  | 265               | 0                 | -100              | 100               | -90               |
| Amortering av leasingsskuld                                                         | -3                | -1                | -5                | -2                | -5                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-91</b>        | <b>-1</b>         | <b>-2 072</b>     | <b>967</b>        | <b>1 773</b>      |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                         | <b>-78</b>        | <b>-200</b>       | <b>-228</b>       | <b>477</b>        | <b>449</b>        |
| Likvida medel vid periodens början                                                  | 599               | 977               | 749               | 300               | 300               |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                             | <b>521</b>        | <b>777</b>        | <b>521</b>        | <b>777</b>        | <b>749</b>        |

| <b>Moderbolagets resultaträkning</b>       | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2021 okt-</b> | <b>2021</b> |
|--------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------|-------------|
| Belopp i mkr                               | jul-sep     | jul-sep     | jan-sep     | jan-sep     | 2022 sep         | jan - dec   |
| Nettoomsättning                            | 11          | 11          | 33          | 34          | 44               | 45          |
| Administrations- och försäljningskostnader | -19         | -18         | -70         | -66         | -102             | -98         |
| <b>Rörelseresultat</b>                     | <b>-8</b>   | <b>-7</b>   | <b>-36</b>  | <b>-32</b>  | <b>-57</b>       | <b>-53</b>  |
| Resultat från andelar i dotterbolag        | 0           | 0           | 658         | 0           | 658              | 0           |
| Rörelseintäkter                            | 68          | 70          | 207         | 202         | 266              | 261         |
| Räntekostnader kreditinstitut              | -23         | -19         | -60         | -52         | -81              | -73         |
| Övriga finansiella kostnader               | 0           | -1          | -3          | -3          | -4               | -4          |
| Ägarräntor                                 | -42         | -64         | -168        | -192        | -232             | -256        |
| Övriga finansiella poster                  | 1           | 11          | 15          | 44          | 36               | 65          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   | <b>-4</b>   | <b>-10</b>  | <b>613</b>  | <b>-33</b>  | <b>586</b>       | <b>-60</b>  |
| Bokslutsdispositioner                      | 0           | 0           | 0           | 0           | 138              | 138         |
| <b>Resultat före skatt</b>                 | <b>-4</b>   | <b>-10</b>  | <b>613</b>  | <b>-33</b>  | <b>724</b>       | <b>78</b>   |
| Aktuell skatt                              | 0           | 0           | 0           | 0           | 0                | 0           |
| Uppskjuten skatt                           | 0           | -2          | -3          | -9          | -36              | -42         |
| <b>Periodens resultat efter skatt</b>      | <b>-4</b>   | <b>-12</b>  | <b>610</b>  | <b>-42</b>  | <b>688</b>       | <b>36</b>   |

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.



| Moderbolagets balansräkning<br>i sammandrag |               |               |               |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Belopp i mkr                                | 2022-09-30    | 2021-09-30    | 2021-12-31    |
| <b>Tillgångar</b>                           |               |               |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                |               |               |               |
| Materiella tillgångar                       | 2             | 3             | 3             |
| Finansiella tillgångar                      | 8 504         | 8 201         | 9 095         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>          | <b>8 507</b>  | <b>8 204</b>  | <b>9 098</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                |               |               |               |
| Fordringar koncernföretag                   | 1 323         | 1 556         | 1 633         |
| Övriga omsättningstillgångar                | 18            | 23            | 15            |
| Likvida medel                               | 514           | 766           | 741           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>          | <b>1 855</b>  | <b>2 345</b>  | <b>2 389</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                     | <b>10 361</b> | <b>10 549</b> | <b>11 487</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>             |               |               |               |
| Aktiekapital                                | 8             | 8             | 8             |
| Fritt eget kapital                          | 882           | 194           | 272           |
| <b>Summa eget kapital</b>                   | <b>890</b>    | <b>202</b>    | <b>280</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                 |               |               |               |
| Obligationslån                              | 2 888         | 4 050         | 4 450         |
| Lån till kreditinstitut                     | 395           | 0             |               |
| Verkligt värde räntederivat                 | 0             | 45            | 15            |
| Lån från ägare                              | 1 845         | 2 845         | 2 845         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>           | <b>5 128</b>  | <b>6 940</b>  | <b>7 310</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                 |               |               |               |
| Obligationslån                              | 800           | 0             | 0             |
| Lån till kreditinstitut                     | 4             | 0             | 600           |
| Skulder till koncernbolag                   | 2 213         | 1 784         | 1 835         |
| Företagscertifikat                          | 1 200         | 1 490         | 1 300         |
| Övriga kortfristiga skulder                 | 126           | 133           | 162           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>           | <b>4 343</b>  | <b>3 407</b>  | <b>3 897</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>       | <b>10 361</b> | <b>10 549</b> | <b>11 487</b> |

## Noter till de finansiella rapporterna i sammandrag

### Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Koncernen tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de har antagits av EU. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen med undantag av nedan beskrivna ändrade redovisningsprinciper.

Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2021. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Förutom det som beskrivs nedan är de kritiska bedömningarna och källorna till osäkerhet i uppskattningar desamma som i senaste årsredovisning.

### Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Koncernledningens bedömning är att Fastighets AB Stenvalvet AB (publ) har sex rörelsesegment. Denna bedömning baseras på den rapportering koncernledningen inhämtar för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

Informationen i denna delårsrapport är sådan som företaget ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden.

### Verkligt värde för finansiella instrument

Finansiella instrument värderade till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning utgörs av ränteswappar och ägarlånet. Det verkliga värdet baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen. Dessa värderingar tillhör nivå 2 i verkliga värdehierarkin.

Redovisat värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder anses vara rimliga uppskattningar av det verkliga värdet för varje klass av finansiella tillgångar och finansiella skulder. Det har enligt bolagets bedömning inte skett någon förändring av marknadsräntor eller kreditmarginaler sedan de räntebärande lånen togs upp som skulle få en väsentlig påverkan på skuldernas verkliga värde. Verkligt värde på kundfordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt andra finansiella instrument som är omsättningstillgångar eller kortfristiga skulder skiljer sig inte väsentligt från redovisat värde, då dessa har kort löptid.

### Transaktioner med närstående

Inga transaktioner med närstående har skett under perioden.

## Definitioner

### Finansiella nyckeltal

#### Avkastning på eget kapital, %

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

#### Avkastning på justerat eget kapital, %

Periodens resultat exklusive ränta på ägarlån i procent av justerat eget kapital inklusive viktat ägarlån för perioden. Nyckeltalet visar Stenvalvets förräntning av det justerade egna kapitalet under perioden.

#### Belåningsgrad, %

Nettoskuld exklusive ägarlån i förhållande till fastigheternas marknadsvärde. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella risk.

#### Genomsnittlig eget kapital, mkr

Medelvärde av ingående eget kapital och utgående eget kapital.

#### Genomsnittlig ränta, %

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

#### Genomsnittlig räntebindning, år

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

#### Justerad eget kapital, mkr

Genomsnittligt eget kapital inklusive viktat ägarlån.

#### Justerad soliditet, %

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

#### Kapitalbindning, år

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

#### Räntetäckningsgrad, ggr

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

#### Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av

balansomslutningen. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella stabilitet.

#### Säkerställd belåningsgrad, %

Säkerställd skuld i förhållande till fastigheternas marknadsvärde. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella risk.

#### Tillväxt i eget kapital och ägarlån, mkr

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

#### Tillväxt i förvaltningsresultat exkl. ränta på ägarlån, mkr

Periodens resultat exklusive ränta på ägarlån, värdeförändringar och skatt under perioden i förhållande till motsvarande period året innan. Avser hela beståndet, dvs transaktioner under perioden är ej beaktade. Nyckeltalet ger en ökad förståelse för utvecklingen i Stenvalvets resultatgenerering.

### Fastighetsrelaterade nyckeltal

#### Antal kvm

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

#### BTA

Bruttoarea. Utgörs av uthyrningsbar lokalarea samt gemensamhetsutrymmen och omslutande konstruktionsarea.

#### Direktavkastning, %

Driftnetto (rullande tolv månader) i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid ingången av perioden. Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för driftnettot i förhållande till fastigheternas värde.

#### Driftöverskott, kr

Avser hyresintäkter minus fastighetskostnader.

#### Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter enligt resultaträkning genom hyresvärde.

#### Fastigheter

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

#### Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och

## Definitioner forts.

skatt. Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdet förändringar.

### **Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år**

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

### **Justerat förvaltningsresultat**

Resultat före värdet förändringar och skatt, exklusive ränta på ägarlån. Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdet förändringar.

### **Marknadsvärde fastigheter, kr**

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

### **Uthyrningsbar yta**

Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

### **Överskottsgrad, %**

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

## Övrigt

### **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).

### **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).

### **Jämförbart bestånd**

De fastigheter som Stenvalvet har ägt under hela perioden 2020-2021. Projektfastigheterna är exkluderade.

### **Samhällsfastigheter**

Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter.

## Beräkning av alternativa nyckeltal

| <b>Avkastning eget kapital</b>     | <b>2022</b>         | <b>2021</b>         | <b>2021</b>        |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| Belopp i mkr                       | januari - september | januari - september | januari - december |
| Periodens resultat                 | 1 062               | 1 605               | 2 450              |
| IB eget kapital                    | 5 829               | 3 380               | 3 380              |
| UB eget kapital                    | 6 892               | 4 985               | 5 829              |
| <b>Genomsnittligt eget kapital</b> | <b>6 361</b>        | <b>4 183</b>        | <b>4 604</b>       |
| <b>Avkastning eget kapital</b>     | <b>16,7 %</b>       | <b>38,4 %</b>       | <b>53,2 %</b>      |

| <b>Avkastning på justerat eget kapital</b> | <b>2022</b>         | <b>2021</b>         | <b>2021</b>        |
|--------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| Belopp i mkr                               | januari - september | januari - september | januari - december |
| Periodens resultat exkl ränta ägarlån      | 1 230               | 1 797               | 2 706              |
| Genomsnittligt eget kapital                | 6 361               | 4 183               | 4 604              |
| Viktat ägarlån                             | 2 512               | 2 845               | 2 845              |
| <b>Justerad eget kapital</b>               | <b>8 873</b>        | <b>7 028</b>        | <b>7 449</b>       |
| <b>Justerat avkastning eget kapital</b>    | <b>13,9 %</b>       | <b>25,6 %</b>       | <b>36,3 %</b>      |

| <b>Tillväxt i eget kapital och ägarlån</b>                                | <b>2022</b>         | <b>2021</b>         | <b>2021</b>        |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| Belopp i mkr                                                              | januari - september | januari - september | januari - december |
| Eget kapital                                                              | 6 892               | 4 985               | 5 829              |
| Ägarlån                                                                   | 1 845               | 2 845               | 2 845              |
| <b>Utgående balans eget kapital och ägarlån</b>                           | <b>8 737</b>        | <b>7 830</b>        | <b>8 674</b>       |
| Värdeöverföring (amortering på ägarlån)                                   | 1 000               |                     |                    |
| <b>Utgående balans eget kapital och ägarlån inklusive värdeöverföring</b> | <b>9 737</b>        | <b>7 830</b>        | <b>8 674</b>       |
| Utgående balans eget kapital och ägarlån föregående period                | 7 830               | 5 936               | 6 225              |
| <b>Tillväxt, %</b>                                                        | <b>24,4 %</b>       | <b>31,9 %</b>       | <b>39,3 %</b>      |

| <b>Tillväxt i förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån</b>       | <b>2022</b>         | <b>2021</b>         | <b>2021</b>        |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| Belopp i mkr                                                            | januari - september | januari - september | januari - december |
| Förvaltningsresultat                                                    | 221                 | 200                 | 258                |
| Återläggning räntekostnader på ägarlån                                  | 168                 | 192                 | 256                |
| <b>Justerat förvaltningsresultat</b>                                    | <b>389</b>          | <b>392</b>          | <b>514</b>         |
| Förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån under föregående period | 392                 | 373                 | 485                |
| <b>Tillväxt, %</b>                                                      | <b>-0,8 %</b>       | <b>5,1 %</b>        | <b>6,0 %</b>       |

| <b>Belåningsgrad</b>        | <b>2022</b>         | <b>2021</b>         | <b>2021</b>        |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| Belopp i mkr                | januari - september | januari - september | januari - december |
| Skulder till kreditinstitut | 2 171               | 1 778               | 2 375              |
| Obligationslån              | 3 688               | 4 050               | 4 450              |
| Företagscertifikat          | 1 200               | 1 490               | 1 300              |
| Likvida medel               | -521                | -777                | -749               |
| <b>Nettoskuld</b>           | <b>6 538</b>        | <b>6 541</b>        | <b>7 376</b>       |
| Marknadsvärde fastigheter   | 16 571              | 15 993              | 17 853             |
| <b>Belåningsgrad</b>        | <b>39,5 %</b>       | <b>40,9 %</b>       | <b>41,3 %</b>      |

| <b>Direktavkastning</b>                                     | <b>2021 oktober - 2022</b> | <b>2020 oktober - 2021</b> | <b>2021</b>        |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------|
| Belopp i mkr                                                | september                  | september                  | januari - december |
| Driftöverskott enligt resultaträkning (rullande 12 månader) | 681                        | 665                        | 682                |
| IB marknadsvärde fastigheter                                | 15 993                     | 12 921                     | 13 464             |
| <b>Direktavkastning</b>                                     | <b>4,3 %</b>               | <b>5,1 %</b>               | <b>5,1 %</b>       |

| <b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b> | <b>2022</b>         | <b>2021</b>         | <b>2021</b>        |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| Belopp i mkr                    | januari - september | januari - september | januari - december |
| Hysesintäkter                   | 707                 | 687                 | 940                |
| Hysesvärde                      | 745                 | 716                 | 978                |
| <b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b> | <b>94,9 %</b>       | <b>95,9 %</b>       | <b>96,1 %</b>      |

| <b>Soliditet</b> | <b>2022</b>         | <b>2021</b>         | <b>2021</b>        |
|------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| Belopp i mkr     | januari - september | januari - september | januari - december |
| Eget kapital     | 6 892               | 4 985               | 5 829              |
| Balansomslutning | 17 799              | 16 943              | 18 834             |
| <b>Soliditet</b> | <b>38,7 %</b>       | <b>29,4 %</b>       | <b>30,9 %</b>      |

| <b>Justerad soliditet</b> | <b>2022</b>         | <b>2021</b>         | <b>2021</b>        |
|---------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| Belopp i mkr              | januari - september | januari - september | januari - december |
| Eget kapital              | 6 892               | 4 985               | 5 829              |
| Ägarlån                   | 1 845               | 2 845               | 2 845              |
| <b>Summa</b>              | <b>8 737</b>        | <b>7 830</b>        | <b>8 674</b>       |
| Balansomslutning          | 17 799              | 16 943              | 18 834             |
| <b>Justerad soliditet</b> | <b>49,1 %</b>       | <b>46,2 %</b>       | <b>46,1 %</b>      |



| <b>Räntetäckningsgrad</b>                                                   | <b>2021 oktober - 2022 september</b> | <b>2020 oktober - 2021 september</b> | <b>2021 januari - december</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| Belopp i mkr                                                                |                                      |                                      |                                |
| Förvaltningsresultat (rullande 12 månader)                                  | 279                                  | 269                                  | 258                            |
| Återläggning räntekostnader                                                 | 345                                  | 366                                  | 369                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 månader)             | 0                                    | 0                                    | 0                              |
| <b>Förvaltningsresultat (rullande 12 månader) inkl finansiella intäkter</b> | <b>624</b>                           | <b>635</b>                           | <b>627</b>                     |
| <b>Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 månader)</b>             | <b>-112</b>                          | <b>-110</b>                          | <b>-113</b>                    |
| <b>Räntetäckningsgrad (ggr)</b>                                             | <b>5,6</b>                           | <b>5,8</b>                           | <b>5,6</b>                     |

| <b>Säkerställd belåningsgrad</b> | <b>2022 januari - september</b> | <b>2021 januari - september</b> | <b>2021 januari - december</b> |
|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Belopp i mkr                     |                                 |                                 |                                |
| Kreditinstitut                   | 2 171                           | 1 778                           | 2 375                          |
| Säkerställda obligationslån      | 0                               | 0                               | 0                              |
| <b>Summa säkerställda lån</b>    | <b>2 171</b>                    | <b>1 778</b>                    | <b>2 375</b>                   |
| Räntebärande skuld               | 7 059                           | 7 318                           | 8 125                          |
| <b>Säkerställd belåningsgrad</b> | <b>30,8 %</b>                   | <b>24,3 %</b>                   | <b>29,2 %</b>                  |

| <b>Överskottsgrad</b> | <b>2022 januari - september</b> | <b>2021 januari - september</b> | <b>2021 januari - december</b> |
|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Belopp i mkr          |                                 |                                 |                                |
| Driftöverskott        | 507                             | 508                             | 682                            |
| Hysesintäkter         | 707                             | 687                             | 940                            |
| <b>Överskottsgrad</b> | <b>71,7 %</b>                   | <b>73,9 %</b>                   | <b>72,6 %</b>                  |

## Kommande rapporteringstillfällen

- Bokslutskommuniké 2022 publiceras, 17 februari 2023
- Årsstämma, 19 april 2023

## Styrelsens intygande

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

## Underskrifter/avgivande av rapporten

Stockholm den 17 november 2022

Dag Klackenberg  
Ordförande

Ingalill Berglund  
Styrelseledamot

Ann Grevelius  
Styrelseledamot

Hans Rydstad  
Styrelseledamot

Maria Lidström  
VD och koncernchef

## Granskning

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.