

STENVALVET

Bokslutskommuniké

Januari - december 2022



Valören 1, Eskilstuna tingsrätt

Ekonomiskt utfall 2022 i korthet

- Hyresintäkterna ökade till 954 mkr (940). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 52 mkr motsvarande en ökning om 6 %.
- Driftnetto uppgick till 665 mkr (682). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 18 mkr, motsvarande en ökning om 3 %.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 277 mkr (258), en ökning om 7 %.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 397 mkr (2 796). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 427 mkr (112).
- Resultatet efter skatt uppgick till 1 060 mkr (2 450).
- Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick vid slutet av året till 16 538 mkr (17 853). Under året avyttrades en fastighetsportfölj med ett överenskommet fastighetsvärde om ca 2 115 mkr.

Viktiga händelser under kvartal 4 2022

- Under kvartalet ingick Stenvalvet avtal om en fastighetsaffär avseende två fastigheter i Eskilstuna, Vapnet 1 och Vapnet 2. Den totala köpeskillingen var 265 mkr. Köpare är Fortifikationsverket. Förvärvet kräver regeringsbeslut senast till halvårsskiftet 2023, med tillträde därefter.
- Kristian Pamp rekryterades som ny förvaltningschef

Viktiga händelser efter räkenskapsårets slut

- Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stenvalvet i sammandrag

Belopp i mkr	2022 okt - dec	2021 okt - dec	2022 jan - dec	2021 jan -dec
Hysesintäkter	247	253	954	940
Driftnetto	158	174	665	682
Förvaltningsresultat	56	37	277	258
Resultat efter skatt	-2	824	1 060	2 450
Fastigheternas marknadsvärde	16 538	17 853	16 538	17 853
Fastighetsvärde, kr/kvm	27 795	27 998	27 795	27 998
Antal fastigheter, st	108	120	108	120
Uthyrningsbar area, tkvm	595	638	595	638
Belåningsgrad (LTV), %	39,3	41,3	39,3	41,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	5,5	4,9	5,5
Räntebindningstid, år	3,3	3,2	3,3	3,2
Kapitalbindningstid, år	2,8	3,1	2,8	3,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,6	95,9	94,8	96,1
Överskottsgrad, %	64,2	68,8	69,8	72,6
Direktavkastning %	4,0	4,0	4,0	4,0
Tillväxt i eget kapital och ägarlån %	-2,3	10,5	12,2	39,3
Tillväxt i förvaltningsresultat exkl. ränta på ägarlån %	-20,3	8,9	-5,5	6,0

Definitioner av nyckeltal framgår på sidan 15-16.

MARKNADSVÄRDE 31 DEC 2022

16 538 mkr

HYRESINTÄKTER JAN-DEC 2022

954 mkr

FÖRVALTNINGSRESULTAT JAN-DEC 2022

277 mkr

ÖVERSKOTTSGRAD JAN-DEC 2022

70 %

ANTAL FASTIGHETER 31 DEC 2022

108 st

BELÅNINGSGRAD 31 DEC 2022

39 %

VD-ord

Vi lever och verkar i en osäker omvärld, något vi alla har fått erfara 2022. Efter nära två års pandemi inleddes året med anfallskrig mot Ukraina, utmanande makroekonomisk utveckling med hög inflation, stigande räntor, ökade elpriser och osäkra konjunkturutsikter. Stenvalvet står fortsatt stabilt och fokuserar på strategiska prioriteringar, arbetar målinriktat med lönsamhet, hållbarhet, organisk tillväxt samt selektiva investeringar.

Årets sista kvartal har fortsatt kännetecknats av ett instabilt geopolitiskt och makroekonomiskt läge, och likt förra kvartalet upplever vi ett dämpat affärsklimat och begränsat antal transaktioner. Kapitalmarknaden har påverkats av det nya ekonomiska klimatet vilket har påverkat fastighetsbranschen och ritat om spelplanen. Läget har gjort att vi lever med mer oförutsägbara förutsättningar såsom skenande elpriser, stigande finanskostnader, stigande byggpriser och en avvaktande marknad i stort.

” Stenvalvet har fortsatt samma långsiktiga perspektiv och strategin med långsiktig stabil lönsamhet och riskbalanserad tillväxt ligger fast ”

2022 inleddes med att Stenvalvets ägare, Kyrkans pension och Stiftelsen för Strategisk Forskning förvärvade samtliga Kåpan Pensioners aktier och äger numera tillsammans 100 % av bolaget. Stenvalvet har fortsatt samma långsiktiga perspektiv och strategin med långsiktig stabil lönsamhet och riskbalanserad tillväxt ligger fast.

Projekt och transaktioner

Som en del i det strategiska arbetet avyttrade Stenvalvet en portfölj bestående av tretton fastigheter till ett överenskommet fastighetsvärde om ca 2,1 mdr i början av året. Under våren genomfördes två förvärv. I kvartal ett förvärvades en ombyggd fastighet i Götene med Olinsgymnasiet som hyresgäst. Hyresperioden är femton år och affären innebar att Stenvalvet ytterligare stärkte närvaron inom seg-

mentet utbildning. I april genomfördes ytterligare ett förvärv inom samma segment, då Stenvalvet förvärvade en nybyggd förskolefastighet i Växjö.

I Eskilstuna har vi under året färdigställt ett av våra största projekt, en ny tingsrätt åt Domstolsverket. Det är det gamla myntverket som fått nytt liv genom en total om- och nybyggnation som vi byggstartade 2020. Byggnaden inrymmer ett 50-tal arbetsplatser och fem förhandlingssalar, varav två med förhöjd säkerhet. Utöver det har vi tecknat avtal om en ny grundskola till Eskilstuna kommun och byggnationen har påbörjats. Skolan beräknas stå färdig under 2023. Nya och omförhandlade hyresavtal summeras i slutet av året till 47 mkr.

Verksamhetsutveckling

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 året arbetat med att organisera oss så att vi kommer närmare både våra kunder och tekniken.

Vidare har vi arbetat fram en varumärkesplattform som även inkluderar en ny vision; vi ska vara den vassaste värden i välfärden. Med ett långsiktigt engagemang och affärsmässighet är vår ambition att vara den mest proaktiva partnern till våra kunder och tillsam-



mans med dem bidra till ett välfärdsamhälle i ständig utveckling.

Hållbarhet prioriteras

Under 2022 har vi arbetat fram en ny färdplan för hur vi ska nå målet om klimatneutralitet i värdekedjan till 2030. Fortsatta energieffektiviseringar och minskat behov av köpt energi till våra fastigheter är en del i denna plan där vi arbetar med både kort- och långsiktiga åtgärder. Vi kommer också att stärka integreringen av klimatfrågan i våra verksamheter och arbeta med kvalitetssäkring i datainsamlingen. Att fortsätta öka kunskapen internt om verksamhetens påverkan på klimatet är också centralt.

Fastighetskostnaderna har ökat på grund av elkrisen, men kompenseras delvis genom att 75 % av vår elhandel är prissäkrad de kommande två åren. Därför är det extra glädjande att vi har överträffat målen vad gäller mediaförbrukning under året. Vår värmeförbrukning har minskat med 16 % (mål 13 %), elförbrukningen med 23 % (mål 20 %) och vattenförbrukningen med 19 % (jämförelseår 2018). Ett

annat prioriterat område är certifieringsarbetet där vi kan konstatera att vid årets slut har ytterligare två fastigheter certifieras enligt Miljöbyggnad i Drift nivå silver och att fyra fastigheter är klara för certifiering.

Resultat och måluppfyllelse 2022

Förvaltningsresultatet för året uppgår till 277 mkr, vilket är en ökning om 19 mkr jämfört föregående år, motsvarande en tillväxt om 7 %. Ett lägre driftnetto, främst förklarat av den försäljning som genomfördes i början av året, kompenseras av ett lägre finansnetto, inkluderat ränta hänförligt till ägarlån, som under året har delamorterats med 1 000 mkr. Årets resultat uppgår till 1 060 mkr. I jämförelse med föregående år är det framförallt de orealiserade värdeförändringarna på fastigheter som har minskat. Orealiserade värdeförändringar på räntederivat påverkar årets resultat positivt i takt med stigande marknadsräntor.

Under året kommunicerade Stenvalvet två, av styrelsen beslutade, finansiella mål. Utfallet på det ena finansiella målet, en över tid 10 % årlig tillväxt inklusive värdeöverföringar av eget kapital inklusive ägarlån, uppgår till 12,2 % vid årets slut. Det målet uppnås för 2022 och har bland annat drivits av

delamorteringen av ägarlånet.

”Det är viktigare än någonsin med stabila finanser och ett långsiktigt perspektiv”

Det andra finansiella målet, en över tid 10 % årlig tillväxt av förvaltningsresultatet exklusive ränta på ägarlån, uppgår vid 2022 års utgång till -5,5 %. Förvaltningsresultatet har påverkats på flera sätt, dels ett lägre driftnetto efter fastighetsavyttringar, dels ökade räntekostnader hänförligt till högre marknadsräntor. Samtidigt påverkas förvaltningsresultatet av återlagd räntekostnad hänförligt till ägarlån, med följd effekt i jämförelserelation mot föregående år.

Enligt av styrelsen beslutade riskbegränsningar ska belåningsgraden understiga 50 % och räntetäckningsgraden överstiga 3 ggr. Per sista december 2022 uppgår belåningsgraden till 39,3 % och räntetäckningsgraden uppgår till 4,9 ggr. Dessa nyckeltal rymmer väl inom Stenvalvets finansiella ram och minskar bolagets finansiella risker, som ytterligare förstärks med en räntesäkrad skuldportfölj på 76 % vid årets utgång som begränsar en direkt effekt av ökade räntekostnader.

Under året har Nordic Credit Rating bekräftat Stenvalvets BBB+/N-1+ rating med stabila utsikter.

Framtidsutsikter

Vi går in i ytterligare ett år med stor oförutsägbarhet och det är viktigare än någonsin med stabila finanser och ett långsiktigt perspektiv.

Framåt arbetar vi målinriktat med lönsamhet, hållbarhet, organisk tillväxt samt selektiva investeringar. Vår kunskap och erfarenhet i branschen, tillgångar med starka och förutsägbara kassaflöden, goda bankrelationer och långsiktiga ägare ger oss rätt förutsättningar för framtiden. Vår samlade uppfattning är att samhällsfastigheter fortsätter att vara ett attraktivt tillgångsslag.

Under 2023 kommer vi fortsätta att fokusera på driftnettoförbättringar, ta nästa steg i vår färdplan mot klimatneutralitet 2030 och rigga organisationen för den nya framtiden.



Maria Lidström, VD



Sicklaön 118:2, JENSEN grundskola, Sickla

Utveckling av resultat och ställning under perioden

Koncernens fjärde kvartal 2022

Hyresintäkterna under fjärde kvartalet uppgick till 247 mkr (253) och driftnettot uppgick till 158 mkr (174). Kvartalets resultat efter skatt uppgick till -2 mkr (824). Det minskade resultatet beror främst på lägre realiserade värdeförändringar.

Årets resultat koncern

Hyresintäkterna för 2022 uppgick till 954 mkr (940). I början av året avyttrades tretton fastigheter, vilket förklarar varför intäktsökningen är marginell i jämförelse med föregående år. I jämförbart bestånd ökade däremot hyresintäkterna med 52 mkr motsvarande en ökning om 6 %, framförallt drivet av omförhandlade avtal.

Driftnettot uppgick till 665 mkr (682) och förvaltningsresultatet till 277 mkr (258). Överskottsgraden uppgick till 69,8 % (72,6). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 18 mkr motsvarande 3 %, och överskottsgraden uppgick till 71 %.

Årets resultat efter skatt uppgick till 1 060 mkr (2 450). Skatt på årets resultat uppgick till -42 mkr (-26).

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 vid utgången av året till 16 538 mkr (17 853). I jämförbart bestånd uppgick fastighetsvärdet till 16 397 mkr (15 875). Förändring av fastigheternas marknadsvärde december 2022 jämfört decem-

ber 2021 förklaras av värdeförändringar om 346 mkr (2 796), förvärv om 128 mkr, verkligt värde försäljningar om 1 978 mkr och investeringar om 188 mkr. Det medför en värdeförändring om ca 2 %. Exit yield i värderingarna var 4,39 % i december 2021. Justerat för försäljningar uppgick exit yielden till 4,44 % för det jämförbara beståndet och har under 2022 ökat till 4,74 %. Att det blir en positiv värdeförändring om 346 mkr beror på så vis av omförhandlade avtal och KPI uppräknings i hyresavtalen.

Fastighetsvärde	Exit yield (%)	
UB 2021-12	17 853	4,39
Ingående värde försäljningar	-1 978	
IB 2021-12 exkl sålda fastigheter 2022	15 875	4,44
Förvärv	128	
Investeringar	188	
Värdeförändringar	346	
UB 2022-12	16 538	4,74

Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 427 mkr (112). Det förändrade ränteläget med högre långräntor ökar värdet på de finansiella instrumenten.

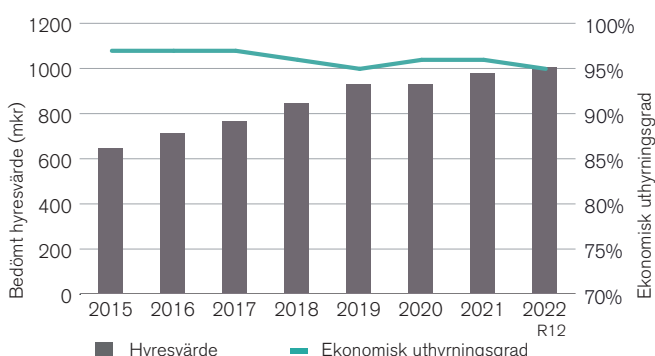
Investeringar

Årets nettoinvesteringar uppgick till 188 mkr (464). Merparten avsåg pågående projekten i Eskilstuna, Valören 1 och Vägbrytaren 1, samt pågående hyresgäst Anpassningar i Örebro, Athena 19, och Fries 12 i Växjö.

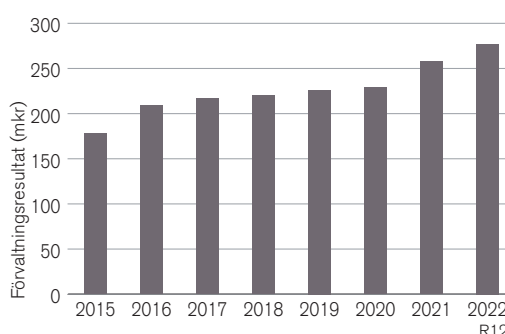
Moderbolaget

Moderbolagets nettoomsättning för året uppgick till 43 mkr (45) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 608 mkr (-60). Det ökade resultatet förklaras av fastighetsavyttringen i början av året. Balansomslutningen uppgick till 10 409 mkr (11 487).

Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



Förvaltningsresultat



Fastighetsbeståndet

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

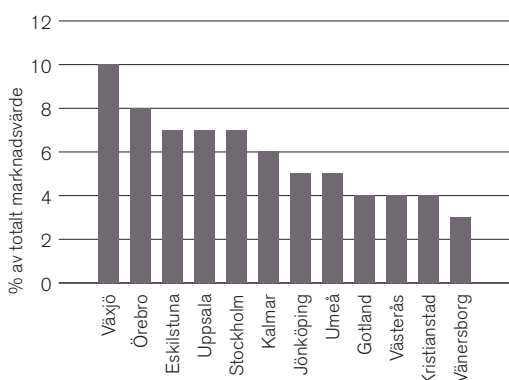
Stenvalvets ägarkrets består av Kyrkans pension och Stiftelsen för Strategisk Forskning, svenska institutioner med långt ägarperspektiv och med höga krav på en trygg och säker avkastning.

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

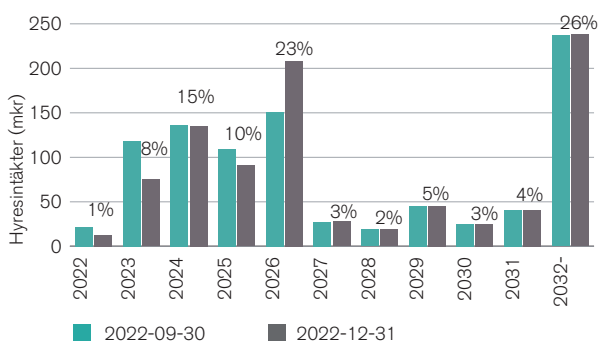
Stenvalvets fastigheter finns i flera kommuner i Sverige. Koncernen strävar efter en optimal riskspridning vad gäller geografi, hyresgäster och hyresintäkternas förfallostruktur samt fördelning i olika delsegment.

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

Innehav fördelat per kommun (10 största)



Hyresavtalens förfallostruktur



De offentliga hyresgästerna utgör 66 % av de totala hyresintäkterna, övrig skattefinansierad verksamhet i privat regi 25 %.

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

UTHYRNINGSGRAD

95 %

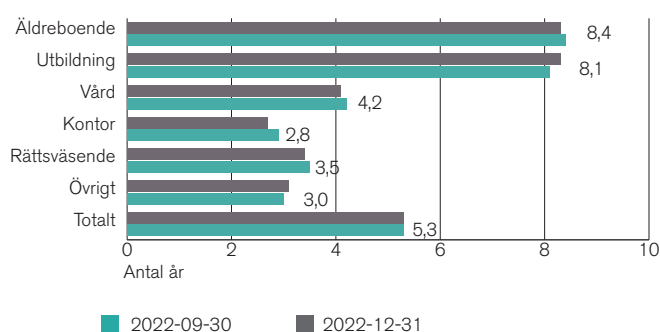
UTHYRINGSBAR YTA

595 000 _{kvm}

Stenvalvet största hyresgäster

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

Genomsnittlig hyresduration (år per lokalslag)



Segmentsinformation

2022-10-01 - 2022-12-31

Segmentsredovisning							
Belopp i mkr	Rättsväsende	Kontor	Utbildning	Vård	Äldreboende	Övrigt	Totalt
Hysesintäkter	52	73	63	14	45	1	247
Fastighetskostnader	-19	-30	-22	-7	-11	-1	-88
Driftnetto	33	43	41	7	34	0	158
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	2 751	4 131	4 780	724	4 029	123	16 538

2021-10-01 - 2021-12-31

Segmentsredovisning							
Belopp i mkr	Rättsväsende	Kontor	Utbildning	Vård	Äldreboende	Övrigt	Totalt
Hysesintäkter	43	66	64	16	63	2	253
Fastighetskostnader	-14	-24	-17	-8	-16	-1	-79
Driftnetto	29	42	47	8	48	1	174
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	2 750	4 066	4 490	783	5 606	158	17 853

2022-01-01 - 2022-12-31

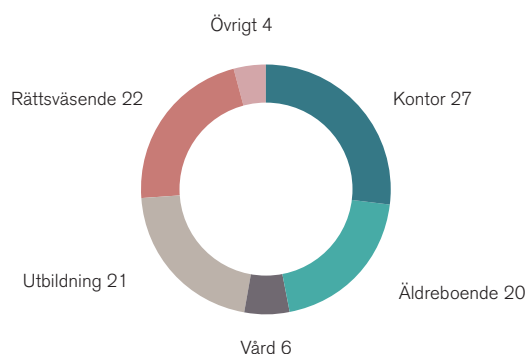
Segmentsredovisning							
Belopp i mkr	Rättsväsende	Kontor	Utbildning	Vård	Äldreboende	Övrigt	Totalt
Hysesintäkter	189	275	251	53	180	7	954
Fastighetskostnader	-57	-98	-72	-21	-40	-3	-288
Driftnetto	132	177	180	32	140	4	665
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	2 751	4 131	4 780	724	4 029	123	16 538

2021-01-01 - 2021-12-31

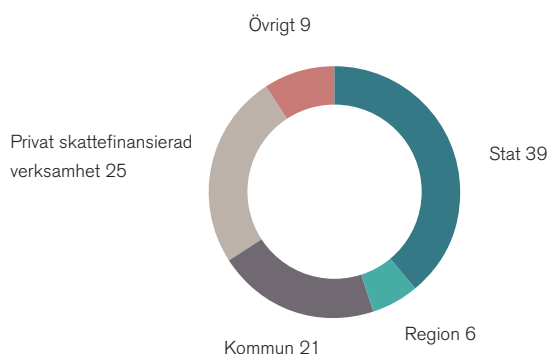
Segmentsredovisning							
Belopp i mkr	Rättsväsende	Kontor	Utbildning	Vård	Äldreboende	Övrigt	Totalt
Hysesintäkter	162	241	225	57	247	9	940
Fastighetskostnader	-45	-75	-62	-21	-53	-2	-258
Driftnetto	117	166	163	36	194	7	682
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	2 750	4 066	4 490	783	5 606	158	17 853

Jämförande siffror avser motsvarande period föregående år. Avrundningar har gjorts, vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

Fördelning av hyresintäkter per fastighetstyp, %



Fördelning av hyresintäkter per hyresgästtyp, %



Finansiering

Den externa lånevolymen uppgick per balansdagen till 6 936 mkr (8 125) och löper till en snittränta om 2,15 % (1,34). Återstående räntebindningstid inräknat effekt av swappavtal är i genomsnitt 3,3 år (3,2) och återstående kapitalbindningstid 2,8 år (3,1). Andel icke säkerställd skuld uppgår till 63 % (71) av den totala skulden.

Koncernens externa lånevolym om 6 936 mkr består av obligationer 3 688 mkr, företagscertifikat 680 mkr samt banklån om 2 568 mkr.

Vid årets utgång hade koncernen tillgång till likvida medel om 444 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.

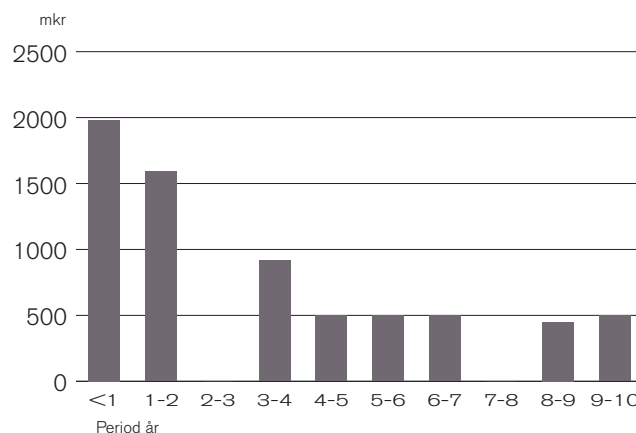
Per balansdagen 2022-12-31 var 75,8 (65,4) % av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och obligationer med fast ränta.

Koncernens totala derivatvolym uppgick till 4 616 (4 616) mkr och banklån med fast ränta till 0 mkr (0). Obligationer med fast ränta uppgick till 640 mkr (700). Marknadsvärdet på derivatportföljen var 486 mkr (59).

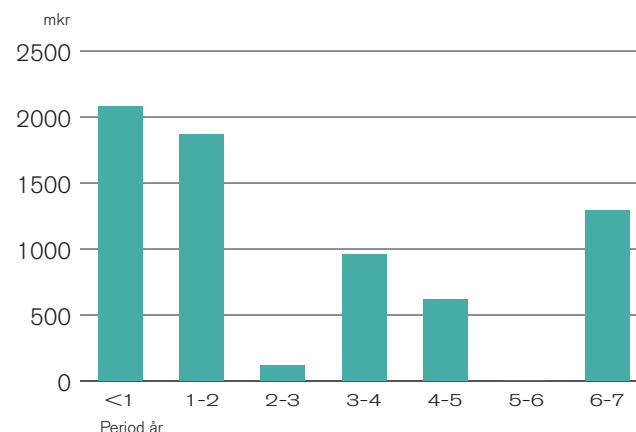
Finansiella åtaganden per 2022-09-30 uppfylldes och rapporterades till samtliga kreditgivare 2022-11-18.

Samtliga belopp inom parentes avser 2021-12-31.

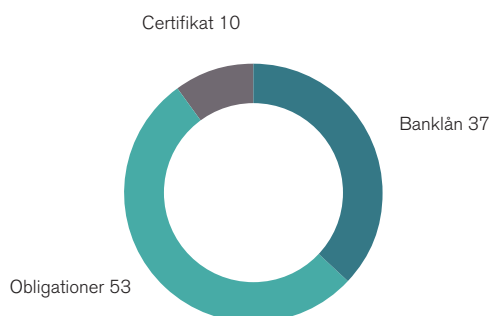
Räntebindning



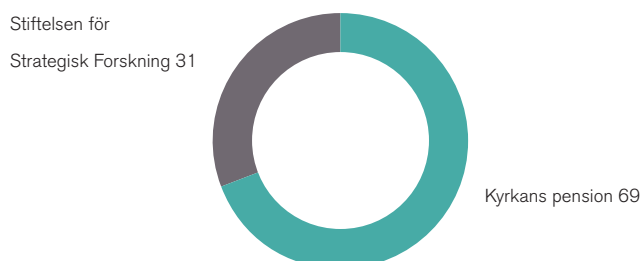
Kapitalbindning



Finansiering, %



Stenvalvets ägare, %



Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Stenvalvets kassaflöde är stabilt med 91 % av hyresvärdet från hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet i Stenvalvets lokaler. Av dessa är 66 % offentliga hyresgäster.

Stenvalvet är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. För mer information se bolagets års- och hållbarhetsredovisning 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. Fastighetsbeståndet är även väl diversifierat med avseende på fast-

igheternas storlek och geografi. Stenvalvet har långa hyresavtal och merparten av avtalen är indexerade.

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 års- och hållbarhetsredovisningen.

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 värde-

ringar som ligger till grund för fastigheternas värde i balansräkningen.

Turbulent omvärld

De globala tillväxtutsikterna har under året justerats ner 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 nyemissioner eller avyttringar för att säkra likviditeten. Stenvalvet påverkas av samtliga dessa faktorer och vi jobbar proaktivt med marknadens utmaningar. Vi har en stark balansräkning med en belåningsgrad uppgående till 39,3 % (41,3) vid utgången av året samt likvida medel om 444 mkr samt back-up faciliteter och checkkredit om totalt 1 728 mkr vid årets slut.



Finansiella rapporter med tillhörande noter

Koncernens resultaträkning				
Belopp i mkr	2022 okt - dec	2021 okt - dec	2022 jan - dec	2021 jan - dec
Hysesintäkter				
Hysesintäkter	236	279	935	920
Övriga intäkter	11	-26	19	20
Summa hysesintäkter	247	253	954	940
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-26	-24	-89	-77
Underhåll	-21	-14	-53	-44
Övrig drift	-42	-41	-147	-137
Summa fastighetskostnader	-88	-79	-288	-258
Driftnetto	158	174	665	682
Central administration	-22	-21	-58	-55
Finansiella poster	-39	-52	-121	-113
Ägarräntor	-41	-64	-209	-256
Förvaltningsresultat	56	37	277	258
Förvaltningsfastigheter, realiserade	-1	-	51	0
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	-95	977	346	2 796
Värdeförändringar räntederivat	-21	22	427	112
Resultat före skatt	-62	1 036	1 101	3 166
Aktuell skatt	3	2	-42	-26
Uppskjuten skatt	56	-214	1	-690
Periodens resultat	-2	824	1 060	2 450

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Koncernens balansräkning i sammandrag		
Belopp i mkr	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	16 538	17 853
Derivat	486	59
Övriga anläggningstillgångar	119	122
Summa anläggningstillgångar	17 143	18 034
Omsättningstillgångar		
Övriga omsättningstillgångar	99	51
Likvida medel	444	749
Summa omsättningstillgångar	543	800
Summa tillgångar	17 686	18 834
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	8	8
Fritt eget kapital	6 882	5 821
Summa eget kapital	6 890	5 829
Långfristiga skulder		
Uppskjutna skatteskulder	1 419	1 421
Lån från kreditinstitut	2 555	1 770
Obligationslån	2 288	4 450
Lån från ägare	1 845	2 845
Övriga långfristiga skulder	93	100
Summa långfristiga skulder	8 201	10 586
Kortfristiga skulder		
Lån från kreditinstitut	13	605
Obligationslån	1 400	0
Företagscertifikat	680	1 300
Övriga kortfristiga skulder	502	514
Summa kortfristiga skulder	2 595	2 419
Summa eget kapital och skulder	17 686	18 834

Rapport över förändring i eget kapital		
Belopp i mkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående eget kapital	5 829	3 380
Årets totalresultat	1 060	2 450
Utgående eget kapital	6 890	5 829

Koncernens kassaflödesanalys				
Belopp i mkr	2022 okt - dec	2021 okt - dec	2022 jan - dec	2021 jan - dec
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	-225	1 036	1 101	3 166
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	284	-1 021	-818	-2 926
Betald inkomstskatt	-3	-14	-43	-48
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	56	2	240	193
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-23	34	-57	86
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	19	13	5	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten	51	49	187	269
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella tillgångar	0	0	-1	-1
Investeringar i befintliga fastigheter	-50	-104	-188	-464
Indirekta fastighetsförvärv	3	-778	-128	-1 128
Indirekta fastighetsavyttringar	40	0	2 018	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7	-882	1 702	-1 593
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	400	1 000	1 150	4 114
Amortering av lån	-2	-1	-2 719	-2 246
Företagscertifikat	-520	-190	-620	-90
Amortering av leasingskuld	0	-3	-5	-5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-122	806	-2 194	1 773
Periodens kassaflöde	-77	-27	-305	449
Likvida medel vid periodens början	521	777	749	300
Likvida medel vid periodens slut	444	749	444	749

Moderbolagets resultaträkning					
Belopp i mkr		2022	2021	2022	2021
		okt - dec	okt - dec	jan - dec	jan - dec
Nettoomsättning		10	11	43	45
Administrations- och försäljningskostnader		-34	-32	-103	-98
Rörelseresultat		-24	-21	-60	-53
Resultat från andelar i koncernföretag		13	13	671	13
Ränteintäkter		72	59	278	261
Räntekostnader kreditinstitut		-23	-21	-83	-73
Övriga finansiella kostnader		-1	-1	-4	-4
Ägarräntor		-42	-64	-209	-256
Övriga finansiella poster		0	8	15	52
Resultat efter finansiella poster		-5	-27	608	-60
Bokslutsdispositioner		104	138	104	138
Resultat före skatt		99	111	713	78
Aktuell skatt		-8	0	-8	0
Uppskjuten skatt		-2	-33	-5	-42
Periodens resultat		90	78	700	36

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag		
Belopp i mkr	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella tillgångar	2	3
Finansiella tillgångar	8 604	9 095
Summa anläggningstillgångar	8 606	9 098
Omsättningstillgångar		
Fordringar koncernföretag	1 343	1 633
Övriga omsättningstillgångar	20	15
Likvida medel	440	741
Summa omsättningstillgångar	1 803	2 389
Summa tillgångar	10 409	11 487
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	8	8
Fritt eget kapital	972	272
Summa eget kapital	980	280
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfonder	41	28
Avsättningar		
Avsättningar för skatt	39	33
Långfristiga skulder		
Obligationslån	2 288	4 450
Lån till kreditinstitut	790	0
Verkligt värde räntederivat	0	15
Lån från ägare	1 845	2 845
Summa långfristiga skulder	4 923	7 310
Kortfristiga skulder		
Obligationslån	1 400	0
Lån till kreditinstitut	8	600
Skulder till koncernbolag	2 259	1 835
Företagscertifikat	680	1 300
Övriga kortfristiga skulder	79	101
Summa kortfristiga skulder	4 426	3 836
Summa eget kapital och skulder	10 409	11 487

Noter till de finansiella rapporterna i sammandrag

Redovisningsprinciper

Denna bokslutskommuniké 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 bokslutskommunikén överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2021. Övriga ändrade och nya IFRS-standards 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 bokslutskommuniké 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 års- och hållbarhetsredovisning.

Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra 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 Stenvalvet 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 bokslutskommuniké 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 ägarlån. 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 på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig uppskattning av verkligt värde. Ränte-/valutaderivat är värderade till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning och värderas enligt nivå 2 i IFRS 13:s värderingshierarki.

Transaktioner med närstående

Förutom ränta till aktieägarna på utestående aktieägarlån har det inte förekommit några transaktioner med närstående. Transaktioner med närstående beskrivs mer detaljerat i Stenvalvets års- och hållbarhetsredovisning.

Definitioner

Finansiella nyckeltal

Andel säkerställd skuld, %

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

Avkastning på eget kapital, %

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

Avkastning på justerat eget kapital, %

Periodens resultat exklusive ränta på ägarlånet i % 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 förvaltningsfastigheternas 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 och derivat 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 inklusive ägarlån i % av balansomslutningen. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella stabilitet.

Kapitalbindning, år

Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder exklusive 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 exklusive ränta på ägarlån och liknande poster. Nyckeltalet används för att belysa ränterisk.

Soliditet, %

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

Tillväxt i eget kapital och ägarlån, 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 exklusive ränta på ägarlån, mkr

Periodens förvaltningsresultat enligt resultaträkning, exklusive ränta på ägarlån, i förhållande till motsvarande period året innan. 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.

Bruttoarea (BTA)

Uthyrningsbar lokalaarea samt gemensamhetsutrymmen och omslutande konstruktionsarea.

Direktavkastning, %

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

Driftnetto, kr

Periodens hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Periodens hyresintäkter enligt resultaträkning genom hyresvärde.

Definitioner forts.

Fastigheter

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

Förvaltningsresultat

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

Genomsnittlig kontraktslängd

samhällsfastigheter, år

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

Hyresvärde

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanser och rabatter.

Justerat förvaltningsresultat

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

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Uthyrningsbar yta

Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

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

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).

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.

Samhällsfastigheter

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

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).

Beräkning av alternativa nyckeltal

Avkastning eget kapital	2022	2021
Belopp i mkr	januari - december	januari - december
Periodens resultat	1 060	2 450
IB eget kapital	5 829	3 380
UB eget kapital	6 890	5 829
Genomsnittligt eget kapital	6 360	4 604
Avkastning eget kapital	16,7 %	53,2 %

Avkastning på justerat eget kapital	2022	2021
Belopp i mkr	januari - december	januari - december
Periodens resultat exklusive ränta ägarlån	1 269	2 706
Genomsnittligt eget kapital	6 360	4 604
Viktat ägarlån	2 345	2 845
Justerad eget kapital	8 705	7 449
Justerat avkastning eget kapital	14,6 %	36,3 %

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

Tillväxt i förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån	2022	2021
Belopp i mkr	januari - december	januari - december
Förvaltningsresultat	277	258
Återläggning räntekostnader på ägarlån	209	256
Justerat förvaltningsresultat	486	514
Förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån under föregående period	514	485
Tillväxt i förvaltningsresultatet exklusive ränta på ägarlån	-5,5 %	6,0 %

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

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

Ekonomisk uthyrningsgrad	2022	2021
Belopp i mkr	januari - december	januari - december
Hysesintäkter	954	940
Hysesvärde	1006	978
Ekonomisk uthyrningsgrad	94,8 %	96,1 %

Soliditet	2022	2021
Belopp i mkr	januari - december	januari - december
Eget kapital	6 890	5 829
Balansomslutning	17 686	18 834
Soliditet	39,0 %	30,9 %

Justerad soliditet	2022	2021
Belopp i mkr	januari - december	januari - december
Eget kapital	6 890	5 829
Ägarlån	1 845	2 845
Summa	8 735	8 674
Balansomslutning	17 686	18 834
Justerad soliditet	49,4 %	46,1 %

Räntetäckningsgrad	2022	2021
Belopp i mkr	januari - december	januari - december
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader)	277	258
Återläggning räntekostnader	333	369
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 månader)	-3	0
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader) inklusive finansiella intäkter	607	627
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 månader)	-124	-113
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,9	5,5

Andel säkerställd skuld	2022	2021
Belopp i mkr	januari - december	januari - december
Räntebärande säkerställd skuld	2 568	2 375
Summa säkerställda lån	2 568	2 375
Marknadsvärde fastigheter	16 538	17 853
Andel säkerställd skuld	15,5 %	13,3 %

Överskottsgrad	2022	2021
Belopp i mkr	januari - december	januari - december
Driftnetto	665	682
Hysesintäkter	954	940
Överskottsgrad	69,8 %	72,6 %

Kommande rapporteringstillfällen

- Års- och hållbarhetsredovisning för räkenskapsåret 2022 publiceras den 23 mars 2023
- Årsstämma 19 april 2023
- Delårsrapport januari - mars 2023 publiceras den 23 maj 2023
- Delårsrapport januari - juni 2023 publiceras den 24 augusti 2023
- Delårsrapport januari - september 2023 publiceras den 15 november 2023

Styrelsens intygande

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

Underskrifter/avgivande av rapporten

Stockholm den 20 februari 2023

Dag Klackenberg
Ordförande

Ingalill Berglund
Styrelseledamot

Ann Grevelius
Styrelseledamot

Hans Rydstad
Styrelseledamot

Maria Lidström
VD och koncernchef

Granskning

Bokslutskommunikén har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.