



**Ett hållbart
samhälle skapar vi
tillsammans**

STENVALVET

Års- och hållbarhetsredovisning 2020

Innehåll

Introduktion

Det här är Stenvalvet	2
2020 i korthet	3
Händelser under året	4
Stenvalvet 10 år	5
Vd-ord	6

Omvärld och strategier

Drivkrafter och trender på fastighetsmarknaden	10
Vår affärsidé, värderingar och vision	13
Strategi	15
Affärsmodell	17
Vårt erbjudande	19
Kundcase	22

Hållbarhet

Våra fokusområden	27
Hållbara fastigheter	29
Hållbar arbetsplats	31
Hållbara relationer	33

Verksamhet

Förvaltning och drift	36
Projektutveckling	38
Transaktion	40
Finansiering	41
Fastighetsbestånd	43

Styrning och förvaltning

Bolagsstyrningsrapport	46
Styrelse	49
Ledning	50
Riskbeskrivning och riskhantering	51
Förvaltningsberättelse	56

Finansiella rapporter

Koncernens finansiella rapporter	61
Moderbolagets finansiella rapporter	65
Noter	69
Styrelsens intygande	102
Alternativa nyckeltal	103
Definitioner	104
Revisionsberättelse	105

Fördjupad hållbarhetsinformation

Hållbarhetsstyrning	109
Intressentdialoger	110
Väsentlighetsanalys	111
Redovisning av energi- och klimatdata	112
Revisorsrapport hållbarhet	113

Om denna rapport

Den reviderade årsredovisningen och koncernredovisningen finns på sidorna 56–104.

Revisorernas bestyrkanderapport finns på sidan 105–108.

Bolagsstyrningsrapporten som ej granskats av revisorerna återfinns på sidorna 46–48.

Den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt 6 kapitlet 11 § i årsredovisningslagen är integrerad i årsredovisningen och återfinns på sidorna 17–18, 27–34, 52–54 och 109–112.

Det här är Stenvalvet

Stenvalvet är ett av de ledande bolagen i Sverige inom segmentet samhällsfastigheter. Totalt äger, förvaltar och utvecklar vi ett hundratal fastigheter med en area av 594 000 kvm till ett sammanlagt marknadsvärde om cirka 13,5 miljarder kronor.

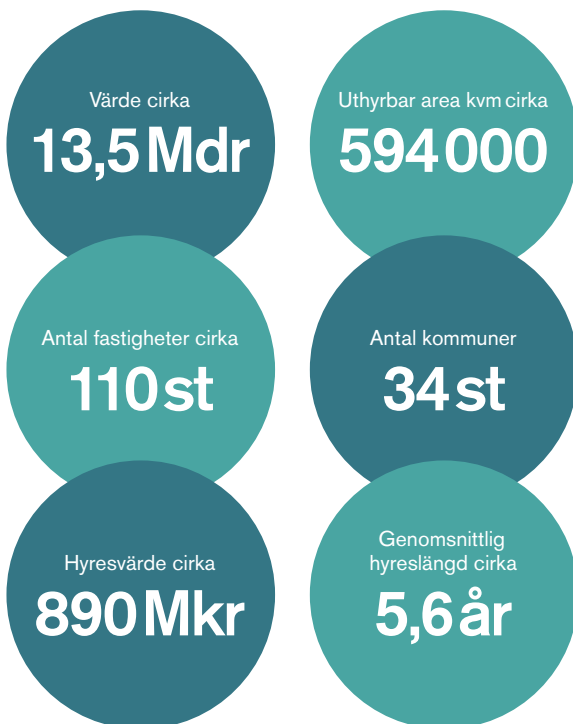
I våra fastigheter bedrivs samhällsservice inom områden som rättsväsende, utbildning, vård- och omsorg samt myndigheter. Det är företrädesvis stat, kommun och

region som är hyresgäster och utförare. Staten står för cirka 35 procent, kommun och regioner står för cirka 34 procent och övriga utförare av samhällsservice för 26 procent av hyresintäkterna.

Fastighetsbeståndet är fördelat över hela Sverige. Stenvalvets ägare är långsiktiga institutionella investerare; Kåpan Pensioner, Kyrkans pension och Stiftelsen för Strategisk Forskning.

Vi arbetar för att skapa goda och långsiktiga relationer till våra hyresgäster och verksamheter. Vi finns på plats lokalt och månar alltid om att hålla korta beslutsvägar, vi är tillgängliga och vi ger alltid våra hyresgäster snabb återkoppling.

Vi är långsiktiga, lyhörda och omsorgsfulla i vårt arbete och relationer till såväl hyresgäster, utförare som ägare.



Stabila och långsiktiga ägare

Stenvalvets ägarkrets består av svenska institutioner med ett långsiktigt ägarperspektiv. Ägarna består av två pensionsfonder och en forskningsstiftelse med höga krav på en trygg och säker avkastning.



Kåpan Pensioner förvaltar kollektivavtalad tjänstepension för de som är eller har varit statligt anställda.

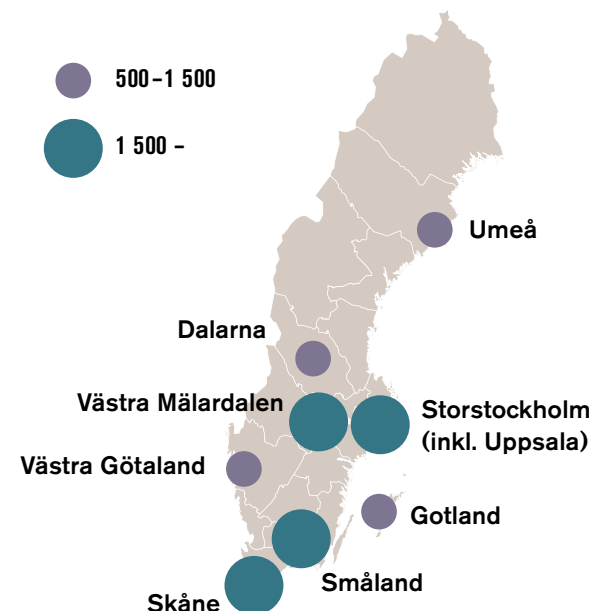


Kyrkans pension är hela Svenska kyrkans pensionskassa och är försäkringsgivare för tjänstepension för anställda och tidigare anställda.



SSF finansierar forskning inom naturvetenskap, teknik och medicin.

Geografisk fördelning av fastighetsbeståndets marknadsvärde, mkr



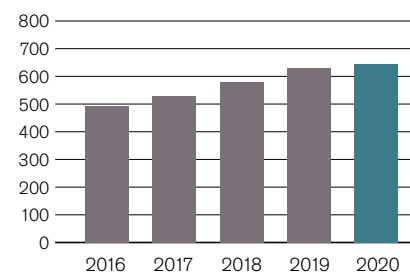
2020 i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 890 (888) mkr
- Driftöverskottet ökade till 643 (629) mkr
- Förvaltningsresultatet uppgick till 229 (226) mkr
- Realiserade och realiserade värdeförändringar på räntederivat till -39 (-41) mkr
- Resultat efter skatt blev 255 (559) mkr
- Marknadsvärde på fastighetsbeståndet uppgick vid slutet av kvartalet till 13 464 (12 025) mkr
- Antal fastigheter 110 (104)
- Överskottsgrad, 72% (71)
- Uthyrbar area, 594 tkvm (566)

Flerårsöversikt, belopp i mkr	2020	2019	2018	2017	2016
Hyresintäkter	890	888	801	735	678
Driftnetto	643	629	578	530	493
Årets resultat	255	559	584	471	399
Belåningsgrad	45%	42%	49%	51%	53%
Soliditet inkl. ägarinlåning	44%	47%	44%	42%	41%
Räntetäckningsgrad exkl ägarlån, ggr	5,9	5,7	5,7	6,2	6,0
Antal fastigheter	110	104	111	109	101
Uthyrbar area, tkvm	594	566	596	573	519
Marknadsvärde	13 464	12 025	11 105	9 941	8 510
Marknadsvärde kr per kvm	22 667	23 362	18 621	17 730	15 791
Överskottsgrad	72%	71%	72%	72%	72%

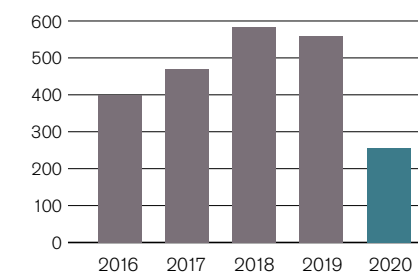
Driftnetto

Mkr



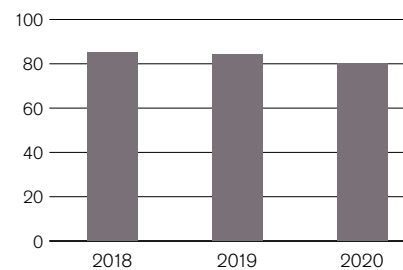
Årets resultat

Mkr



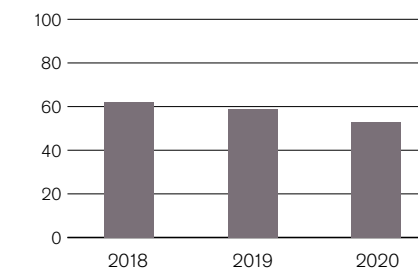
Energianvändning för uppvärmning

kWh/kvm



Energianvändning för elanvändning

kWh/kvm



HÄNDELSE UNDER ÅRET

Fortsatt tillväxt i prioriterade regioner

Q1

Januari

- Emittering av den första företagsobligationen inom ramen för nystartat MTN-program med ett rambelopp om 5 mdkr.
- Sexårigt hyresavtal med Kriminalvården på cirka 1 500 kvm i fastigheten Kardmakaren 1 i Falun.

Februari

- Investerarträff på Stenvalvet där banker och investerare får information om våra framtidsplaner.
- Hyresavtal på 18 år för ett äldreboende med Vardaga i fastigheten Rosstorp 1 i Rönninge.

Mars

- Fortifikationsverket tecknar ett sexårigt hyresavtal i fastigheten Vågbrytaren 1 i Eskilstuna. De hyr sedan tidigare cirka 1 300 kvm i fastigheten och har suttit i här sedan den byggdes 1978.



Kilen 8, Ronneby

Q2

April

- Förvärv av tomträtten Skutkrossen 17. Den omfattar 12 000 kvm och fungerar idag som grundskola. Fastigheten ligger i Stockholm.
- Sexårigt hyresavtal tecknas med Länsstyrelsen i fastigheten Gunnar Gröpe 10, i Växjö om 5 200 kvm samt ett 3-årigt hyresavtal tecknas med Länsstyrelsen i fastigheten Visby Visborg 1:16 i Visby om 4 150 kvm.

Maj

- Förvärv av vård- och omsorgsfastighet i Ronneby. Den omfattar cirka 8 000 kvm och är vår första etablering på orten. Fastigheten är nybyggd och hyresgästen är Attendo. Fastighetsbeteckning Kilen 8.
- Förvärv av en vårdfastighet (vårdcentral) på 1 400 kvm centralt i Hässleholm. Vi utökar vårt bestånd på orten och äger nu totalt fem fastigheter. Fastighetsbeteckning är Nybyggaren 1.
- Ny vd tillträder, Maria Lidström.



Nordstjärnan 1, Växjö

Q3

September

- Nordic Credit Rating bekräftar Stenvalvets rating på BBB+.
- Solceller installeras på taket på fastigheten Kabelrullen 3 i Älvsjö. I skolan bedriver Internationella Engelska skolan verksamhet.
- Treårigt hyresavtal tecknas med Jönköpings kommun om 1 000 kvm i fastigheten Hägern 5 i Jönköping.
- Första spadtaget för ny tingsrätt i Eskilstuna. Gamla Myntverket byggs om till en modern och säkerhetsanpassad tingsrätt på ett 15-årigt hyresavtal.
- Obligation om 700 mkr emitteras och NCR höjer betyget för Stenvalvets icke säkerställda skuld från BBB till BBB+.
- Förvärv av myndighetsfastighet i Fagersta som är en ny etableringsort för oss. Polismyndigheten är hyresgäst och ytan 2 300 kvm. Fastighetsbeteckning Dalia 1.

Juni

- Förvärv av fastighet i Växjö med Arbetsförmedlingen som största hyresgäst. Ytan är totalt cirka 6 200 kvm. Nu äger vi sju fastigheter i Växjö på totalt cirka 51 000 kvm. Fastighetsbeteckning Nordstjärnan 1.
- Första spadtaget för om- och tillbyggnation av skola i Sickla. Ytan är totalt 7 100 kvm och verksamheten kommer att bedrivas av Jensen Grundskola. Färdigt till skolstarten 2021.
- Emission inom ramen för MTN-programmet 800 mkr.



Skutkrossen 17, Stockholm

Q4

Oktober

- Tolvårigt hyresavtal tecknas med Pysslingen förskola om 5 200 kvm i fastigheten Skenet 1 i Visby.

November

- Sexårigt hyresavtal tecknas med Skatteverket i Valfisken 2 i Kalmar om 1 900 kvm.

December

- Förvärv av skolfastighet i Skövde på 5 500 kvm. Fastighetsbeteckning Hammaren 16.

STENVALVET 10 ÅR

Ett decennium av trygg tillväxt

2010

Alecta, AI Pension och Kyrkans pension bildar gemensamt Lönnbacken Fastigheter AB. Den första fastigheten förvärfvas.

Förvärv: Fastigheten Lastvagnen 18 i Malmö



2011

Förvärv: Fastigheten Smedby 19:554 i Österåker, Stockholm



2012

Förvärv: Fastigheten Stigbygeln 7 i Umeå
Uthyrning: Landstinget Dalarna hyr 1 100 kvm i fastigheten Sjukhemmet 1 i Rättvik



2013

Förvärv: Fastigheten Lågtrycket 2 i Ystad



2014

Antalet ägare ökar till fem stycken. De nyttkomna är Kåpan Pensioner och Stiftelsen för Strategisk Forskning. Lönnbacken Fastigheter AB byter namn till Fastighets AB Stenvalvet.

Förvärv: Roxanne Fastighetsfond med 35 fastigheter

2015

Kontoret i Stockholm flyttar från Birger Jarls-gatan till Adolf Fredriks Kyrkogata. Nya kontor öppnar i Malmö och Falun.

Förvärv: Fastigheten Livia 15 i Västerås
Uthyrning: Trafikverket hyr cirka 2 800 kvm i fastigheten Vapnet 1 i Eskilstuna

2016

Förvärv: Fastigheten Valfiskens 1 i Kalmar
Uthyrning: Landstinget Kalmar hyr 1 900 kvm i fastigheten Valfiskens 2 i Kalmar



2017

Stenvalvet genomför en bytesaffär med Hemsö och ökar sitt fastighetsbestånd på de prioriterade orterna Eskilstuna, Strängnäs, Jönköping, och Växjö. Bolaget gör sitt första förvärv i Borlänge.

Förvärv: Fastigheten Graniten 15 i Jönköping



2018

Förvärv: Fastigheten Athena 19 i Örebro
Uthyrning: Skatteverket hyr 3 200 kvm i fastigheten Kardmakaren 20 i Falun

2019

Fem ägare blir tre när Alecta och AI Pension säljer sina aktier till de kvarvarande ägarna Kåpan Pensioner, Kyrkans pension och Stiftelsen för Strategisk Forskning.

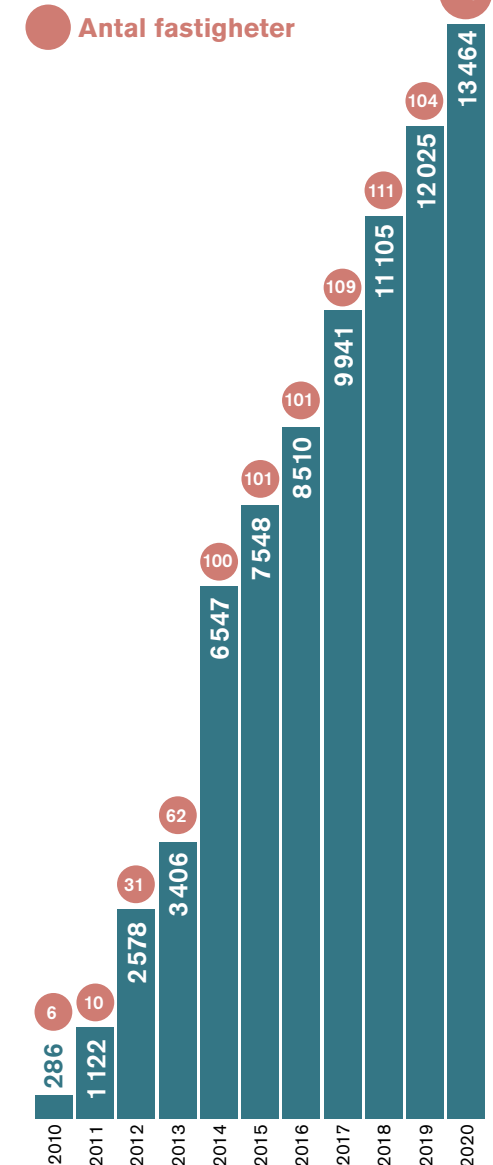
Förvärv: Fastigheten Dörren 5 i Växjö Investment grade rating (BBB+) från Nordic Credit Rating
Uthyrning: Försäkringskassan hyr 5 000 kvm i fastigheten Valfiskens 2 i Kalmar

2020

Stenvalvet firar tioårsjubileum. Maria Lidström tillträder som ny vd 4 maj.

Förvärv: Fastigheten Kilen 8 i Ronneby
Uthyrning: Fortifikationsverket i Eskilstuna, utökar ytan med 1 300 kvm i fastigheten Väg-brytaren 1 (även känd som K43)

Fastighetsvärde, mkr



VD-ORD

”Vi vill vara bäst i klassen på att skapa värde”

I maj 2020 blev Maria Lidström ny vd på Stenvalvet. Året blev speciellt på många sätt i spåren av pandemin. Men samtidigt ett år då bolaget arbetade fram en ny strategi. Med fokus på långsiktig lönsamhet och stabil tillväxt, klimatneutralitet till 2030 och att bygga en stark och sund kultur. →



VD-ORD

Hur har ditt första år som vd varit?

– Mitt främsta fokus har självklart varit att lära känna bolaget och verksamheten på djupet. På grund av pandemin fick många besök i fastigheter och hos kunder planeras om och ersättas med digitala möten. Men det har faktiskt fungerat oväntat bra.

– Som aktör inom samhällsfastigheter har vi klarat oss förhållandevis bra under året jämfört med många andra branscher. Samtidigt har många av våra kunder drabbats av pandemin. Till exempel äldreboenden där smittan kommit in, skolor som fått gå över till distansundervisning och myndigheter som behövt ändra sina arbetssätt. Allt vårt fokus har legat på att stötta de kunderna.

– Under året drog vi också snabbt igång ett strategiarbete som mynnat ut i en ny affärsplan. Nu har vi en tydlig riktning för de kommande åren och kan ta företaget till nästa steg i vår utvecklingsresa.

Vad lockade dig till Stenvalvet?

– Jag såg potentialen i marknaden och bolaget. Jag har arbetat med kommersiella fastigheter i många år och såg möjligheten att få göra samhällsnytta på riktigt. Det handlar om att skapa bättre förutsättningar för viktiga samhällsfunktioner, att vara en del av samhällsbygget.

– Jag såg också ägarstrukturen som en möjlighet att få jobba långsiktigt. Det finns en stabilitet i bolaget som gör Stenvalvet extra intressant. Vi delar samma värdegrund som kunderna och har kompetensen och erfarenheten både som fastighetsutvecklare och förvaltare. Vi står för långsiktighet med en kvalitativ produkt hela vägen. Från

projekt till förvaltning. Kunderna känner det och vet att vi finns kvar.

Hur ser du på utvecklingen för samhällsfastigheter?

– Kraven ökar i takt med en växande och åldrande befolkning. Det behöver adderas nya skolor och äldreboenden i samhället och de som redan finns behöver ofta moderniseras för att uppfylla morgondagens behov. Till exempel kommer framtidens äldre att vara en mer heterogen grupp med andra önskemål och förväntningar på primärvård, hemsjukvård och olika typer av boendeformer.

– Vi ser också ändrade levnadsmönster, en snabb digital omställning och starkare krav på hållbarhet för att kunna vara med och möta globala samhällsutmaningar. Behovet av nya och moderna lokaler är även stort inom rättsväsendet framöver.

Vilken är Stenvalvets roll i det arbetet?

– Att vara en del av utvecklingen både idag och imorgon. För oss innebär det att tillsammans med våra kunder bidra både i nyproduktion och att ta hand om och utveckla befintliga byggnader. Hela tiden med hållbarhet som en integrerad del i arbetet.

– Att ta hand om befintliga fastigheter är lika viktigt som att satsa nytt, inte minst ur hållbarhetssynpunkt. Det finns ett stort renoveringsbehov i många av våra samhällsbyggnader från 70-80 talet. Att utveckla dessa på ett klokt sätt är en viktig uppgift för oss.

Berätta mer om det strategiska arbetet ni gjort under året. Vad innebär det?

– Strategiarbetet har varit spännande och har involverat hela bolaget. Vi har genomfört planeringsdagar med medarbetare för att generera idéer, ledningskonferenser för att definiera fokusområden och strategidagar med vår styrelse för att sätta ramarna. På många sätt har det svetsat oss samman i en tid där det mesta av arbetet skett på distans.

– Vårt strategiska fokus utgår från det värde vi vill skapa för våra intressenter, det vill säga ägare, kunder, hyresgäster, medarbetare och samhället i stort. Där ska vi vara bäst i klassen. Sammantaget omfattar det fyra områden.

– Det första handlar om att bygga en stark och sund kultur. Under 2021 ska vi arbeta med vår gemensamma värdegrund för att skapa en samsyn. Det andra handlar om hållbarhet som en naturlig del i allt vi gör. Det innebär att bedriva verksamheten med hänsyn till miljö och klimat, till människor, och samtidigt arbeta för att stärka det ekonomiska värdeskapandet. Vårt mål är att nå klimatneutralitet till 2030.

– Det tredje området handlar om långsiktig och stabil lönsamhet och det fjärde om en klok och riskbalanserad tillväxt. De två sista kopplar till att göra rätt affärer i den marknad som råder. Vi vill växa och har satt ett långsiktigt tillväxtmål om att nå en omsättning om 20 miljarder kronor. Men på ett balanserat sätt och med lönsamheten i fokus.

VD-ORD

Stenvalvets vision är att vara kundens förstahandsval och alltid verka för innovativa och hållbara lösningar. Vad betyder innovation och hållbarhet för dig?

– För mig går de frågorna hand i hand. I slutändan handlar det om att skapa produkter och lösningar som stödjer våra kunders affär och som är långsiktigt hållbara. Digitaliseringen är ett exempel. Det gäller att ha med den frågan på agendan när vi jobbar med kunder i alla delar av verksamheten. Digitala lösningar kan också stärka hållbarheten inom drift och förvaltning och bidra till minskad energiförbrukning.

– Hållbarhet inom byggnation och förvaltning handlar också om hållbara materialval. Tittar man på energiåtgång är betong en energislukare jämfört med trä. Vi väljer att bygga i trä för att det är ett helt förnybart material som medför betydligt lägre koldioxidutsläpp i tillverkningsprocessen än andra byggmaterial.

Hur ser du på 2021?

– Det blir året när vi ska implementera vår nya strategi. En viktig fråga är att se över fastighetsbeståndet och förvaltningen. Vi vill optimera lönsamheten och utforska alternativa vägar framåt för vårt totala bestånd. En annan är att bygga upp projektportföljen. Detta innebär bland annat att se över möjligheterna att förvärva mark. Vi tittar på alla delsegment men har störst fokus på rättsväsende och skola.

– Med vår nya strategiska plattform och en god finansiell ställning har vi en stark position när vi tittar på 2021



och framåt. Vi har byggt upp ett sunt bolag med en sund ekonomi. Stenvalvet kommer att fortsätta arbeta långsiktigt med fokus att göra samhällsnytta inom alla delsegment vi verkar i. Kanske är 2021 året då vi utforskar nya områden inom samhällsfastighetssektorn.

*Maria Lidström,
Verkställande direktör
Stockholm 2021-03-29*



PROJEKT-
UTVECKLING
INOM
UTBILDNING

Stenvalvet uppför en ny grundskola åt Jensen Education.
Skolan kommer erbjuda plats för cirka 750 elever, från förskoleklass till årskurs nio. Projektet omfattar både ombyggnation av befintliga lokaler samt nyproduktion av matsal och idrottshall. Byggprojektet pågår och kommer att vara färdigställt till skolstart hösten 2021.

DRIVKRAFTER OCH TRENDER PÅ FASTIGHETSMARKNADEN

Utmaningar leder till möjligheter

I Sverige ökar andelen äldre och det föds fler barn. Det gör att kostnaden för välfärden ökar. Det behövs fler äldreboenden, skolor och förskolor. Den demografiska utvecklingen innebär att behovet är stort under lång tid framöver.

Belåningsgraden i kommunerna ökar. Det leder till att många kommuner får allt svårare att finansiera nya investeringar till exempel inom vård, skola och omsorg. Kostnaderna ökar i takt med ökande befolkning och andelen barn och äldre.

Fram till 2026 finns ett behov av cirka 1 400 nya förskolor och skolor för att klara det växande antalet elever. Många skolor är byggda på 70- och 80-talet och är både omoderna och har stora underhållsskulder. Dessa behöver totalrenoveras för att undvika arbetsmiljörisker och ohälsa för både lärare och elever.

Behov av enheter t.o.m. 2026

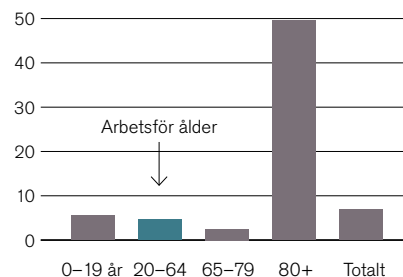
	Antal
Förskola	719
Grundskola	398
Gymnasieskola	278
Äldreboende	700
Vårdcentraler	93

Källa: Sveriges Kommuner och Regioner

I Sverige ökar medellivslängden och vi får allt fler äldre. Många av de äldreboenden som finns idag kräver stora underhållsåtgärder, är inte ändamålsenliga och uppfyller inte heller dagens myndighets- och arbetsmiljökrav. Olika alternativa boendeformer kommer att behövas för att minska framtida behov och klara de ekonomiska utmaningarna.

Antalet personer i yrkesverksam ålder minskar i förhållande till andelen barn och äldre. Det ger både minskade skatteintäkter och blir även en utmaning för att få in tillräckligt många att vilja jobba inom vård och skola. Att skapa attraktiva arbetsplatser med miljöer som stödjer en god arbetsmiljö och trivsel och som samtidigt är kostnadsekonomiskt effektiva blir avgörande för att klara det ökade behovet.

Förändringar i procent för olika åldersgrupper om tio år jämfört med 2019, %



Källa: SCB april 2020

Nya aktörer på marknaden

Sedan början av 2000-talet har samhällsfastigheter etablerat sig som ett eget segment inom fastighetsmarknaden. Investeringarna innebär en lägre risk jämfört med andra fastighetssegment samtidigt som kassaflödena är stabila och hyresavtalen är långa.

Antalet privata aktörer som specialiserar sig på samhällsfastigheter har vuxit från en handfull till omkring ett 50-tal aktörer de senaste åren. Många av fastighetsbolagen som startats på senare tid är utpräglade projektutvecklare. Men vi ser också projektutvecklingsbolag som kompletterar med egen förvaltning och kan erbjuda den långsiktighet som kommuner och regioner efterfrågar.

Den stora majoriteten av samhällsfastigheter ägs fortfarande av den offentliga sektorn, men försäljningar till den privata sektorn förekommer. I första hand görs detta för att frigöra finansiella resurser till nya offentliga investe-

Kommunernas procentuella kostnadsökning inom respektive verksamhetsområde, %

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

Källa: Sveriges Kommuner och Regioner

DRIVKRAFTER OCH TRENDER PÅ FASTIGHETSMARKNADEN

ringar. 272 av Sveriges 290 kommuner har sålt minst en samhällsfastighet det senaste decenniet. I andra hand för att effektivisera fastighetsförvaltningen och eliminera risken som är förenad med att äga fastigheter. Skolor och äldreboenden är de största segmenten.

Cirka 80 procent av Sveriges äldreboenden ägs idag av kommunerna. I till exempel Finland ägs cirka 50 procent privat respektive kommunalt. Utvecklingen kommer troligen utvecklas mot en större andel privatägda boenden även i Sverige.

Påverkan av corona

Fastighetsmarknaden har under pandemiåret 2020 inte påverkats särskilt negativt. Det gäller inte minst segmentet samhällsfastigheter. Ett skäl är att statliga stimulan-



ser och låga räntor bidragit till fortsatt intresse för fastighetsinvesteringar.

Kommunerna har dock drabbats hårt. De har fått ägna en stor del sin verksamhet till krishantering och har fått disponera sina interna resurser för att hantera de utmaningar som uppkommit. Detta har i sin tur påverkat kommunernas planering och strategi kring lokalbehov.

Det är sannolikt att de framtida behoven och lokalutförningarna kommer att vara påverkade av effekterna av corona.

Ökade krav på säkerhet

Inom segmentet samhällsservice finns även rättsväsendet. Ökade krav på säkerhet, fler poliser och ny komplex kriminalitet ställer nya krav på lokalerna. Befintliga lokaler behöver också uppgraderas och nya lokaler behövs för att säkerställa dagens och morgondagens behov.

Hållbarhet på alla sätt

Att driva en hållbar verksamhet har på senare år blivit affärskritiskt och hållbarhetsfrågorna är viktigare än någonsin. Kraven på minskad klimatpåverkan och ökad cirkularitet ökar. Nya lagar och regler införs i rask takt, varav många inom ramen för EU:s gröna giv. Intresset för hållbara investeringar ökar och allt fler företag har ambitioner om klimatneutralitet och netto noll-utsläpp.

Framtidens fastigheter och städer kommer att lägga än större fokus på hållbarhet i alla dimensioner. Solceller på

272

av Sveriges 290 kommuner har sålt minst en samhällsfastighet det senaste decenniet.

taken försörjer fastigheten och kanske även grannfastigheter med el. Övrig energi är fossilfri. Dagvattnet återanvänds i större omfattning eftersom vatten även i Sverige kommer att vara en begränsad resurs. Fastigheterna är digitalt smarta och läser automatiskt och omedelbart av vad som behöver åtgärdas och vilka behov som behöver tillfredsställas. Allt för att människorna i husen ska må bra.

Det finns gott om gröna offentliga rum som är väl gestaltade, med god landskapsarkitektur och mångfunktionella lösningar. Dessa förenar ekologiska, sociala och kulturella värden och bidrar till en ökad klimatreiliens.

Delningsekonomi, som redan är etablerad inom vissa områden i samhället, kommer att fortsätta utvecklas och framtidens fastigheter måste göra detta möjligt. Ett exempel är delning av lokaler och potentialen är stor. I dag finns både tekniska möjligheter och starka sociala drivkrafter för att utnyttja lokalerna bättre. Att till exempel äldreboenden och förskolor delar lokaler och utemiljöer är, eller var i alla fall innan pandemin, en ökande trend.

DRIVKRAFTER OCH TRENDER PÅ FASTIGHETSMARKNADEN

Förändringar sker snabbare än någonsin

Coronakrisen har på många sätt fungerat som en accelerator. Inte minst inom fastighetsbranschen. Flera trender har förstärkts. Det gäller till exempel digitaliseringen och ett förändrat arbetsliv.

Länge har vi sett hur den digitala utvecklingen gått hand i hand med möjligheterna att jobba på andra platser än kontoret. Vi har också sett hur mer traditionella arbetsplatser övergått till ett aktivitetsbaserat arbetssätt. Det innebär inga eller ett fåtal fasta arbetsplatser och fokus på att skapa mötesplatser och olika zoner. Allt för att

medarbetarna ska kunna välja om de behöver jobba i en tyst miljö eller om de behöver prata och interagera med andra.

Nya krav i arbetslivet

Arbetslivet håller på att förändras. Pandemin innebär med stor sannolikhet att det går snabbare än vi förutspått. Enligt Fastighetsvärdens gallupundersökning från november 2020 har hela 78 procent svarat att de vill fortsätta arbeta mer hemifrån även när pandemin är över. Detta ställer krav på både teknik, arbetssätt och ledarskap. Med största sannolikhet

kommer det även framöver finnas behov av kontor. Men hyresgäster behöver färre kvadratmeter, har nya krav på hur lokaler ska utformas och efterfrågar mer flexibla hyreskontrakt.

En annan trend är att kraven på en hälsosam och stimulerande arbetsplats ökar. Gym och träningsmöjligheter toppade listan när kontorsanställda fick svara på vilka tjänster de vill att arbetsplatsen ska erbjuda. Detta återspeglas också i att intresset för certifieringssystem som Well och Fitwel. Dessa fokuserar på människors välbefinnande genom att hälsa, välbefinnande och produktivitet främjas.



78%

vill fortsätta arbeta mer hemifrån när pandemin är över.

Snabbare digital omställning

Coronakrisen har snabbat på digitaliseringstakten i alla branscher. Användandet av digitala tjänster ökade explosionsartat under 2020. Det som tidigare tagit årtal att genomföra fick nu införas på kort tid. Ett exempel är skolvärlden. Där fick den digitala omställning som redan påbörjats en skjuts framåt när många skolor tvingades ställa om till distansundervisning. Digitalt lärande skapar andra lokalbehov än den traditionella klassrumsundervisningen. Vi kommer sannolikt även i skolan gå mot mer flexibla och aktivitetsbaserade utrymmen. Att ha mängder med byggnader för gymnasieundervisning och högskolestudier anses redan lite förlegat. Snart kan den trenden spilla över även på grundskolan. Framöver kan det som efterfrågas vara moderna byggnader med mötes- och övningsrum av olika slag.

VÅR AFFÄRSIDÉ, VÄRDERINGAR OCH VISION

Att utveckla framtidens samhällsfastigheter

Vi är ett av de ledande samhällsfastighetsbolagen på marknaden i Sverige. Genom klok tillväxt, lokal förankring och ett varumärke som står för långsiktigt ägarskap har bolaget utvecklats till att vara stabilt, tryggt och närvarande.

Vi ska äga, förvalta och utveckla ett bestånd av samhällsfastigheter som ger en långsiktig trygghet och


hållbarhet för alla involverade parter. Långsiktighet och hållbarhet ska prägla alla våra beslut och aktiviteter.

Detta kräver att vi är särskilt lyhörda för våra ägares och kunders behov, tankar och idéer. Men också att vi är lyhörda inför vad som sker inom den offentliga omsorgen och förvaltningen samt samhällsutvecklingen i stort. Både på kort och lång sikt. Att vara lyhörd förutsätter också att vi är lätta att nå, är nära, personliga och att

samarbetet med våra kunder, ägare och övriga intressenter är rakt och enkelt. Genom lyhördhet och engagemang värnar vi om våra befintliga hyresgäster och kan tillsammans med våra kunder utveckla och anpassa fastigheter efter verksamhet och ändamål.

Vi ska vara omsorgsfulla i allt vi gör. Vi har ett särskilt ansvar för de värden vi hanterar åt våra ägare och de värden vi förvaltar och erbjuder våra kunder. I förlängningen handlar det om att skapa värde för alla som tar del av den offentliga omsorgen i våra samhällsfastigheter.

Vår identitet kännetecknas av bra relationer med våra hyresgäster, att vi prioriterar att finns lokalt nära våra fastigheter och att vi står för långsiktighet. Genom att stärka vår identitet som en långsiktig och lyhörd fastighetsägare och utvecklare blir vi en ännu mer attraktiv hyresvärd.



Läs mer om kundrelationer och vårt erbjudande på sidorna 22–25.

VÅR AFFÄRSIDÉ, VÄRDERINGAR OCH VISION

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

Stenvalvet

*Våra värderingar:
Långsiktiga
Lyhörda
Omsorgsfulla*

Tillsammans

med våra kunder och övriga intressenter utvecklar vi framtidens samhällsfastigheter.

Våra kunder

Finns lokalt och nära våra kunder inom:
Utbildning
Vård & Omsorg
Rättsväsende
Myndigheter

Vision

Vi ska vara kundens förstahandsval och alltid verka för innovativa och hållbara lösningar på marknaden för samhällsfastigheter.

STRATEGI

För lönsamt och ansvarsfullt fastighetsägande

I mer än tio år har vi utvecklat fastigheter för det svenska välfärdssamhället. Under 2020 inledde vi ett strategiarbete för att förtydliga Stenvalvets fokus för de kommande åren.

Vi äger, förvaltar och utvecklar fastigheter för samhälls-nära verksamheter. Våra rötter sträcker sig ända till 1990-talet då Vasakronan bildade gamla Stenvalvet med en portfölj om 194 samhällsfastigheter. Därefter har mycket hänt och bolaget i dess nuvarande form har funnits i drygt 10 år. Vår långa historia gör att vi är djupt rotade inom vårt segment med stor kunskap och erfarenhet inom allt från äldreboenden och skolor till polishus och domstolar, för att nämna några exempel. Att förvärva och förädla befintliga fastigheter för våra kunders framtida behov är en viktig utgångspunkt i vår syn på ansvarsfullt fastighetsägande. Utöver detta köper vi fastigheter och bygger nytt när det är den bästa lösningen för våra kunder.

Strategiskt fokus med hållbarhet som röd tråd

Stark och sund kultur

Engagemang i kunder och medarbetare samt omsorg i arbetet med våra fastigheter är värden vi alltid vårdar. Det ska vi fortsätta att utveckla. Ytterst handlar det om att vi vill bli uppfattade av våra intressenter som ett företag med stort hjärta och en hög etisk kompass. Under

2021 kommer vi att arbeta vidare med vår gemensamma värdegrund och samsynen kring vilka vi är som företag.

Hållbarhet prioriteras

Hållbarhet är en integrerad del i vårt dagliga arbete och omfattar hela värdekedjan. Hänsyn till miljö och klimat ska tas i all byggnation, renovering och underhåll av fastigheter liksom i all drift och förvaltning. Lika viktigt är det sociala värdeskapandet för de människor vi påverkar genom vår verksamhet, direkt och indirekt. Utöver detta mår vi om ett ekonomiskt värdeskapande för alla våra intressenter.

Långsiktig och stabil lönsamhet

Vårt mål är att leverera en långsiktig och stabil avkastning till våra ägare och investerare. Fokus på kassaflöde genom aktiv fastighetsförvaltning, kloka investeringar och en konkurrenskraftig finansstrategi är viktiga ingående delar. Alltid med långsiktigheten som perspektiv.

Klok och riskbalanserad tillväxt

För oss går lönsamhet och tillväxt hand i hand. I praktiken innebär det att vi vill göra kloka och balanserade affärer för att nå en långsiktig tillväxt. I allt detta ligger att balansera risker med hänsyn till påverkan på lönsamheten och den marknad vi verkar i.



PROJEKT-
UTVECKLING
INOM
RÄTTSVÄSENDE

I Eskilstuna bygger Stenvalvet om fastigheten Valören 1 åt Domstolsverket. Projektet består av en om- och tillbyggnation och det är Eskilstuna nya Tingsrätt som kommer att flytta in i lokalerna under första kvartalet 2022.

AFFÄRSMODELL

Tillsammans skapar vi värde

Intressenters förväntningar

Våra intressenter är viktiga för oss. Vi mår om den löpande dialog vi har. Det är så vi kan bli bättre på det vi gör och skapa långsiktigt värde. Exempel på frågor som våra intressenter vill att vi hanterat:

Kunder – klimatfrågan, energieffektivitet, avfallshantering, material

Medarbetare – god och hälsosam arbetsmiljö, kompetensutveckling, jämställda löner och arbetsvillkor

Ägare och finansiärer – långsiktigt lönsam tillväxt, klimatrisker

Samhället i stort – Agenda 2030, transparens

Drivkrafter och trender i marknaden

- Regionalekonomiska förutsättningar
- Demografisk utveckling ökar behovet av fler äldreboenden och skolor
- Ökade krav på säkerhet inom rättsväsendet
- Ökade krav på hållbara verksamheter och fastigheter
- Nya kundönskemål på lokaler
- Digitalisering och ökat distansarbete

Affärsmodell

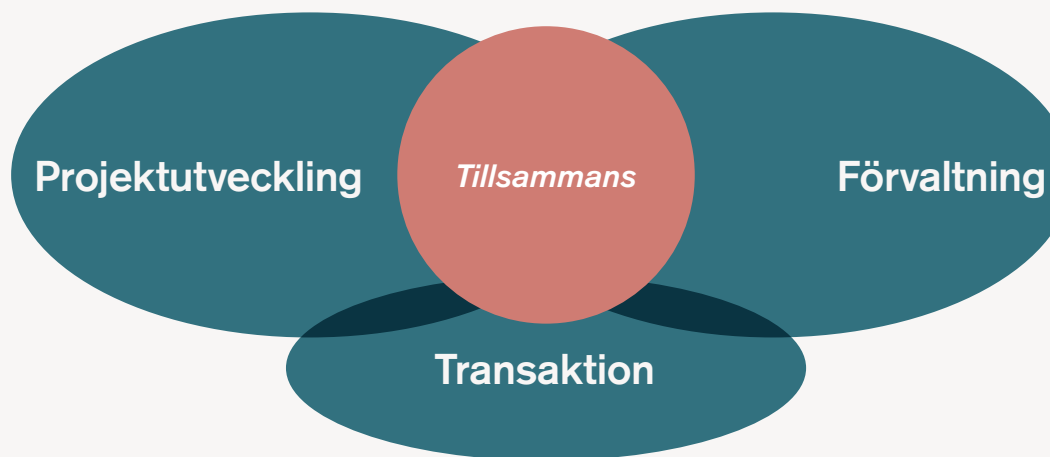
Våra strategier speglar externa förväntningar

Stark och sund kultur

Hållbarhet prioriteras

Långsiktig stabil lönsamhet

Klok riskbalanserad tillväxt



Kapital/Styrkor/Våra tillgångar

Stabila finanser och långsiktiga ägare

Attraktivt fastighetsbestånd

Lång erfarenhet och nära relationer

Medarbetarnas kompetens och engagemang

Organisation och styrning

AFFÄRSMODELL

Exempel på värdeskapande

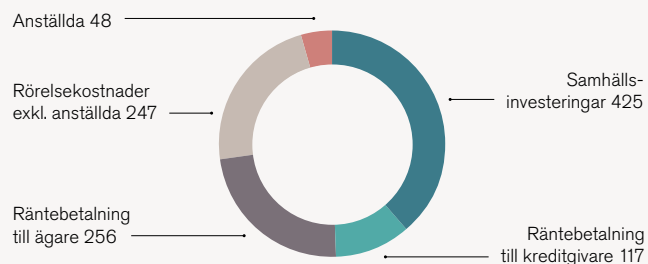
Kunder – Vi tillhandahåller ändamålsenliga lokaler och god service för våra hyresgäster samt att vi genom effektiv driftoptimering har elanvändningen i våra fastigheter minskat med drygt 14 procent sedan 2018. Energi-användningen för uppvärmning minskade med cirka 5,5 procent under samma period.

Medarbetare – Vår senaste medarbetarundersökning visar ett starkt engagemang och en hög energinivå hos våra medarbetare. Många uppskattar långsiktigheten i bolaget och uttrycker en glädje att få göra samhällsnytta.

Ägare och finansiär – Avkastning i enlighet med uppställda mål och affärs- och finanspolicy.

Samhället i stort – Totalt investerade vi 1,3 mkr i nya befintliga och nya fastigheter under 2020, bland annat inom vård och omsorg samt rättsväsende.

Vårt bidrag till samhället 2020, mkr



Vi vill vara en del av samhällsbygget på lång sikt

Vår utgångspunkt är att skapa långsiktigt värde för alla våra intressenter. Samtidigt påverkar vi genom vår verksamhet planeten. Detta hanterar vi genom att analysera både risker och möjligheter på kort och lång sikt och med fokus på hela värdekedjan. För att koncentrera vårt arbete har vi valt ut åtta mål i FN:s Agenda 2030 där vi ser att vi har störst möjligheter att bidra. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete och hur vi arbetar för att stärka värdeskapandet och minska påverkan på sidorna 27– 34.



Vi bygger i trä
 Vi har valt trä till våra hus för att det är ett helt förnybart material som medför betydligt lägre koldioxidutsläpp i tillverkningsprocessen än andra byggmaterial.

VÅRT ERBJUDANDE

Tillsammans utvecklar vi Sverige

Stenvalvet är kundens professionella bollplank när det gäller utveckling och förvaltning av samhällsfastigheter. Vår ambition är att vara den naturliga samarbetspartnern till våra kunder i Sverige.

Vi arbetar i huvudsak med offentliga och privata hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet. Bland våra nöjda kunder finns många myndigheter och kommuner.

Att vara långsiktiga, lyhörda och omsorgsfulla är en del av vår identitet. Stenvalvet har skapats av svenskt pensionskapital i syfte att trygga tillvaron för framtida pensionärer. Vi bidrar till att utveckla och förvalta en del av samhällsinfrastrukturen till nytta bland annat för de äldre.

Vi erbjuder våra kunder kunskap och flexibilitet när det gäller fastighetslösningar med fokus på samhällsfastigheter. Vi kan ta hand om produktion, drift, anpassning och omställning av fastigheter. Alltid utifrån våra kunders behov och ekonomiska förutsättningar.

Våra ägare, kunder och medarbetare är företagets största tillgångar. Tillsammans skapar vi förutsättningar för ett mer effektivt och modernt utbud av välfärd, där tryggheten och säkerheten prioriteras.

Vårt förhållningssätt bygger på närheten till våra kunder, ägare och medarbetare. Det skapar långvariga och väl utvecklade relationer, vilket i sin tur innebär att vi kan erbjuda fastighetslösningar anpassade efter kundernas specifika behov.

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



Förståelse för våra hyresgästers specifika behov

Hög kunskap om verksamheterna som bedrivs i fastigheterna.



God planering med fokus på att skapa flexibilitet och effektiva driftförutsättningar

Hållbara lösningar för verksamheterna.



Om- eller nybyggnation. Hållbara byggnader med låg energiförbrukning

Använder hållbara material och installerar kloka energilösningar.



Löpande förvaltning

Lokal förvaltning med bred kunskap om det förvaltade fastighetsbeståndet.




Löpande dialog och förbättringar

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

Våra styrkor

- ✓ Våra ägare
- ✓ Långsiktighet
- ✓ Korta beslutsvägar
- ✓ Stabila finanser
- ✓ Hög kompetens inom samhällsfastigheter
- ✓ Lokal närvaro

VÅRT ERBJUDANDE



Vad är viktigast i ditt arbete när det gäller att på bästa sätt möta hyresgästernas behov?

"Det är att ha en trovärdig och kundvänlig förvaltningsorganisation som är vårt ansikte utåt i det dagliga arbetet med fastigheterna."

Jan Persson, förvaltning

"För mig är det att vi levererar rätt information, till rätt hyresgäst och med kvalitet. Det är viktigt att se till att allt blir rätt från början."

Helena Blomqvist, ekonomi

"Jag tror att det handlar om att vara lyhörd för kundens behov samtidigt som vi kan bidra med all den kunskap och kompetens vi har."

Elisabeth Hoffsten, affärsutveckling

VÅRT ERBJUDANDE INOM:



Affärsområde utbildning

Sveriges befolkning växer och antalet barn ökar kraftigt. Det ökade behovet av nya utbildningsplatser, från förskolor till universitet, ställer nya krav på både verksamheter, kommuner och fastighetsägare. Vi lägger stor vikt vid att förstå de förändrade behoven och de utmaningar verksamheterna står inför och fokuserar på att ta fram den bästa lösningen för varje hyresgäst. Vårt mål är att utforma flexibla lokaler där vi även mår om att ska förutsättningar för bästa nyttjandegrad av yorna. Lärmiljöerna vi tillskapar ska uppfylla kraven för en berikande miljö och vi ser genom vårt samarbete med våra hyresgäster att vi kan bidra till en utvecklande miljö.

Stenvalvets fastighetsportfölj består idag av drygt 25 procent utbildningsfastigheter. De verksamheter som ingår i affärsområdet utbildning är:

- Förskolor
- Grundskolor
- Gymnasieskolor



Affärsområde vård- och omsorg

En åldrade befolkning gör att samhället behöver utveckla nya lösningar för både äldre, anhöriga och vårdanställda att bo, vistas och arbeta i.

Stenvalvet arbetar långsiktigt med att utveckla framtidens samhälle för våra äldre, där vår kunskap om verksamheterna ger trygghet och trivsel för både boende och de som arbetar i lokalerna.

Idag består cirka 30 procent av fastighetsportföljen av verksamheter inom vård- och omsorg. De verksamheter som ingår är:

- Vård- och omsorgsboenden
- Vårdcentraler
- Trygghetsboenden
- LSS boenden



Affärsområde rättsväsende

Inom affärsområdet rättsväsende har Stenvalvet stor erfarenhet och vi äger fastigheter som under lång tid har innehållit den här typen av verksamheter med höga krav på bland annat säkerhet. Det innebär att vi tillsammans med våra hyresgäster har kunnat utveckla och förädla våra fastigheter så att vi kan erbjuda de bästa möjliga lokalerna som är anpassade för deras verksamheter.

Det finns ett ökat behov av fler poliser i samhället, vilket gör att fler lokaler kommer att behövas. Vi har gedigen kunskap om de säkerhetsaspekterna som under senare år har ökat och jobbar tillsammans med våra hyresgäster för den bästa långsiktiga lösningen för alla parter. Hyresgästerna i denna kategori utgörs av:

- Polismyndigheten
- Kriminalvården
- Domstolsverket
- Frivården



Affärsområde myndigheter

De senaste decennierna har de statliga myndigheterna under regeringen blivit färre till antalet men större sett till antal anställda. Myndigheternas verksamheter är i många fall olika varandra och vårt mål är att erbjuda flexibla, funktionella och verksamhetsanpassade lokaler som passar deras respektive behov. Många myndigheter har varit våra hyresgäster under en längre period och vi har därför kunnat utveckla och anpassa lokalerna till verksamheternas förändrade behov efter hand som de uppstått. Inom affärsområde Myndigheter finns bland annat följande hyresgäster:

- Skatteverket
- Fortifikationsverket
- CSN
- Trafikverket
- Försäkringskassan

Gott samarbete skapar bättre skolmiljö

När Stenvalvet tog över fastigheten där Mellringeskolan har sin verksamhet fick lokalerna snabbt ett ansiktslyft. Både personal och elever trivs nu bättre i skolmiljön.

Under 2018 förvärvade Stenvalvet ett stort fastighetsbestånd i Mellringe i Örebro. Bland annat den fastighet där kommunala Mellringeskolan finns. Här går cirka 730 elever i årskurs F–9. Stenvalvet tillträdde i början av 2019.

– När Stenvalvet tog över fanns ett stort renoveringsbehov. Lokaler där många elever rör sig slits fort. Det såg ärligt talat rätt bedrövt ut. Stenvalvet tog snabbt tag i detta och såg till att ytskikten målades om och fräschades upp, säger Johan Walter, rektor för låg- och mellanstadiet.

Förändringen innebar inte bara en finare skola. Den påverkade också verksamheten på ett positivt sätt.

– Personalen tycker att arbetsmiljön blivit trevligare och att det är roligare att gå till jobbet. Till eleverna har vi sagt, kolla vad fint det har blivit. Nu måste vi hjälpas åt att behålla detta. Eleverna respekterar det och vi har märkt skillnad. Det förstörs inte alls lika mycket som tidigare.

Sedan starten har det goda samarbetet med Stenvalvet fortsatt.

– Vi är väldigt positiva till bemötandet vi får av förvaltaren Jan Persson och hans kollegor. Det är alltid lätt att få kontakt. Behöver vi få något fixat blir det gjort. Saker dras aldrig i långbänk.

Mellringeskolan har också regelbundna möten med Stenvalvet. Då stäms frågor av kring sådant som kan behöva åtgärdas.

– För mig är det viktigt att det finns en öppenhet för att bolla idéer. Till exempel när det gäller hur skolgårdarna kan förbättras. Vi för en dialog och kommer hela tiden framåt. Som rektor gör det mig lugn och nöjd.

I höstas ställdes saker på sin spets. En brand utbröt som troligen berodde på att någon eldat papper på toaletten. En korridor och några klassrum påverkades.

– Jag var imponerad över hur bra Stenvalvet stöttade och hur snabbt de tog tag i saker. Till exempel att de lånade ut tillfälliga lokaler till oss. Fokus var att lösa detta på bästa sätt. Att få den hjälpen är värt hur mycket som helst, inte minst när det händer så pass allvarliga saker.

AFFÄRSOMRÅDE
UTBILDNING



Långsiktig relation gav ny affär

Ett tips från en hyresgäst ledde till ett nytt förvärv i Ronneby. I början av juli öppnade Attendos nya äldre- och trygghetsboende med en mycket nöjd verksamhetschef.

Stenvalvet äger två vård- och omsorgsfastigheter i Växjö där Attendo är hyresgäster. Marie Hindrikson har varit verksamhetschef för båda. I den rollen kom hon i kontakt med förvaltaren Pierre Trast, som ansvarar för Stenvalvets fastigheter i Växjö.

– Redan från början hade vi ett tätt samarbete. När Attendo sedan skulle bygga i Ronneby och jag bli verksamhetschef, ville jag så gärna ha Stenvalvet som förvaltare. Då skulle jag känna mig trygg. Så i ett tidigt skede tipsade jag Pierre och sa att det här måste vara intressant för Stenvalvet att förvärva. Och så blev det, säger Marie Hindrikson.

Dörrarna till det nya äldre- och trygghetsboendet slogs upp den 1 juli 2020.

– I ett nytt hus finns det alltid småskavanker. Till exempel var det strul med WiFi. Stenvalvet har hela tiden stöttat och hjälpt mig. Jag kan ringa och fråga vad som helst utan att känna mig dum. Och jag får alltid bra svar.

Förtroende, tillit och en ständig dialog är grunden för bra kommunikation, menar Marie Hindrikson.

– Stenvalvet lyssnar verkligen. Och om Pierre säger att nu måste vi göra så här, då litar jag helt på det. Utgångspunkten är alltid att hitta de lösningar som är bäst för mig och verksamheten. Han är också enormt engagerad, som när vi hade en incident med en brand i en lägenhet. Då ringer Pierre klockan nio på kvällen och säger att han redan är på väg.

Oväntade problem kan kräva både snabba och okonventionella lösningar. Som när verksamheten precis hade öppnat och boende kom med permobil. Det visade sig att ingen hade tänkt varken på parkering eller möjligheter till uppladdning.

– Då ringer jag Pierre och frågar hur ska vi lösa det här. Han säger att det finns ju ett litet trädgårdshus på tomten. Vi breddar dörren och installerar fler elkontakter. Han kunde ha sagt, jaha då får du väl bygga ett garage. Men istället fann han den här lösningen som inte kostade oss någonting. Det är omtanke på riktigt.

AFFÄRSOMRÅDE
VÅRD- OCH
OMSORG



Nära samarbete kring utmanade projekt

Att förvandla det gamla Myntverket till moderna lokaler för Eskilstuna Tingsrätt är minst sagt komplext. Domstolsverket har tillsammans med Stenvalvet drivit projektet framåt.

Efter en lång fas av planering, avtalsförhandlingar, upphandlingar och projektering togs det första spadtaget den 10 september 2020.

– Vi upphandlade gemensamt all projektering enligt LOU. Efter det överlät vi uppdraget till Stenvalvet. När projekteringen var klar gjordes en ny LOU-upphandling för utförandet som Skanska vann, säger Ulf Hedberg, lokalansvarig och projektledare på Domstolsverket i Eskilstuna.

Utgångspunkten har varit att behålla och återbruka så mycket som går av den gamla fastigheten.

– När vi gjorde en volym- och in-placeringsstudie för alla de rumsenheter som behövdes insåg vi att allt inte rymts. Vi dimensionerar också för en kapacitetsökning på 15 års sikt. Därför görs nu en tillbyggnad.

Myntverket med sin speciella arkitektoniska utformning är lite av ett landmärke i Eskilstuna. Stor omsorg läggs på att utforma den nya delen så att den harmonisera med den gamla. För att lokalerna ska kunna anpassas till tingsrättens behov behöver många kriterier uppfyllas.

– Stenvalvet har haft god förståelse för våra kravspecifikationer har dialogen fungerar fint. Vi har hela tiden kommit framåt. Nu har vi regelbundna möten och det är viktigt eftersom det krävs en noggrann samordning,

Stor fokus ligger på säkerhet, både i byggnaden men också när det gäller området runtomkring och entréer.

– Vi kommer att ha fyra entréer. En för besökare, en för åklagare, en personalentré och en för frihetsberövade som kommer med kriminalvårdens transporttjänst.

Att Myntverket tidigare satt i lokalerna har sina fördelar.

– Bland annat är stommen i huset väldigt kraftig. Det är också högt i tak och det är helt avgörande. Alla rättegångssalar måste ha minst 3,20 i höjd till undertak.

Eskilstuna Tingsrätt kommer att rymma ett 50-tal arbetsplatser, fem större förhandlingssalar och tre mindre förberedelserum. Domstolsverket tillträder den 1 januari 2022 och inflyttning sker våren 2022.

AFFÄRSOMRÅDE
RÄTTSVÄSENDE



Nytt arbetssätt krävde nya lokaler

Skatteverket i Kalmar letade nya lokaler och då var det Stenvalvet som bäst motsvarade kraven. Nu är arbetet i full gång med täta kontakter och avstämningar.

När Skatteverket väljer att göra en lokalförändring ses både arbetssätt och lokaler över. Deras kontor i Kalmar har nu cellkontor med egna rum, men ska gå mot ett varierat arbetssätt.

– Ett varierat arbetssätt innebär bland annat färre skrivbord kombinerat med andra typer av arbetsplatser i öppna ytor. Vi upplevde att det var svårt att anpassa våra nuvarande lokaler efter verksamhetens behov, så vi började leta efter nya, säger Jesper Andersson, Projektledare Arbetsplatsenheten, på Skatteverket i Kalmar, och fortsätter:

– Vi gjorde en marknadsundersökning samt en lokalförfrågan för att kartlägga vilka möjligheter som fanns och Stenvalvet erbjöd den bästa lösningen.

Lokalerna ligger i det som är känt som Kalmars myndighetskvarter. För många år sedan satt Skatteverket här och nu kommer de att flytta tillbaka till sina gamla lokaler. Här har en skola haft verksamhet och för att möta dagens kontorsbehov behövs en uppfräschning och även ombyggnation.

– Bland annat handlar det om att flytta en del väggar för att skapa fler öppna ytor men också skapa samtalsrum och tysta rum.

Jesper Anderssons roll i projektet är att vara spindeln i nätet och är den person som haft den direkta dialogen med Stenvalvet. Han menar att ett nära samarbete är nödvändigt för att processen ska löpa smidigt.

– När arbetet drar igång på allvar kommer vi att ha täta möten där vi, Stenvalvet och byggtreprenören deltar. Det är väldigt bra med ett forum där vi kan gå igenom tidplaner och alla kan ställa sina frågor. Det kan till exempel gälla IT och säkerhet, men också mer detaljerade saker.

Lokalerna utformas med öppna och flexibla ytor som kan passa för många olika verksamheter.

– Vi har intervjuat personalen för att fånga upp deras behov. Det handlar om att utforma lokalerna rätt. Till exempel när det gäller antal skrivbord, skärmar med mera.

I sommar tas det första spadtaget och i januari 2022 ska allt vara klart. Då flyttar 120 medarbetare in på totalt 1900 kvadratmeter flexibla och öppna ytor som är redo för ett varierat arbetssätt.

AFFÄRSOMRÅDE
MYNDIGHET





**FASTIGHETS-
UTVECKLING
INOM
UTBILDNING**

Genom driftoptimering har vi sänkt energianvändningen i fastigheten och på samma gång har vår hyresgäst fått ett bättre inomhusklimat.

VÅRA FOKUSOMRÅDEN

Med fokus på hållbarhet

Hållbarhet är en av fyra hörnstenar i Stenvalvets strategi. Under året satte vi ett ambitiöst mål om att vara klimatneutrala år 2030.

Nya klimatkrav och ett förändrat klimat ställer stora krav på ett hållbart sätt att bygga och förvalta fastigheter. Som långsiktig aktör inom samhällsfastigheter vill vi vara en del av samhällsutvecklingen och skapa värde för alla våra intressenter. Att välja klimatsmarta material vid nybyggnation och renovering av fastigheter, samt verka för en energieffektiv drift och förvaltning, är exempel på frågor vi hanterar för att bidra till omställningen till en fossilfri ekonomi.

Många av dagens utmaningar inom hållbarhet kräver innovativa lösningar. Tillsammans med kunder och i nära samarbete med arkitekter och leverantörer söker vi ständigt nya vägar för att erbjuda fastigheter som är både kostnadseffektiva, flexibla och klimatsmarta. I det sociala värdeskapandet ingår att erbjuda säkra och hälsosamma arbetsplatser för medarbetare, kunder och entreprenörer och att proaktivt hantera alla typer av affäretiska risker vi exponeras för.

I den strategi och affärsplan som togs fram under 2020 är hållbarhet en av fyra hörnpelare. För oss innebär det att våra väsentliga hållbarhetsfrågor är integrerade i den

dagliga verksamheten med fokus på hela värdekedjan. En viktig utgångspunkt har också varit att se kopplingar mellan vår kärnverksamhet och möjligheterna att bidra till FN:s globala hållbarhetsmål. Ett exempel på det är vårt mål att vara klimatneutrala år 2030.

I ett längre perspektiv innebär också grön finansiering att investeringar i miljöcertifierade och energieffektiva byggnader, energibesparande projekt och förnybar energi



Fokusområden	Väsentlig hållbarhetsfråga	Exempel på aktiviteter	Agenda 2030
Hållbara fastigheter	<ul style="list-style-type: none"> Minskad klimatpåverkan Minskad energianvändning Klimatanpassning Medvetna materialval 	<ul style="list-style-type: none"> Miljöcertifiera fastigheterna Optimera tekniska system och drifttider Öka andelen förnybar energi Riskbedömningar och klimatanpassningsåtgärder Krav på vilka material som ska väljas Öka hyresgästernas kunskap om energiförbrukning och hållbara materialval 	
Hållbar arbetsplats	<ul style="list-style-type: none"> God och hälsosam arbetsmiljö Kompetensutveckling Jämställda löner och arbetsvillkor 	<ul style="list-style-type: none"> Medarbetarundersökning Medarbetarsamtal Hälsoscreening Intern kunskapsdelning Lönekartläggning 	
Hållbara relationer	<ul style="list-style-type: none"> Ställa krav på och följa upp leverantörer Nöjda kunder genom dialog och samverkan 	<ul style="list-style-type: none"> Uppförandekod för leverantörer i upphandling Självutvärdering och granskning av leverantörer Hyresgästmöten Kunddialog 	

VÅRA FOKUSOMRÅDEN

kan göras i en snabbare takt. Vårt mål är att öka andelen grön finansiering som en del av vår strategi.

Våra intressenter hjälper oss att prioritera

Våra främsta intressenter är våra kunder, medarbetare, styrelse, ägare och finansiärer, leverantörer samt samhället i stort. För att ta del av kunskap, insikter och synsätt som kan bidra med nya perspektiv och hjälpa oss att prioritera hållbarhetsarbetet för vi en kontinuerlig dialog med intressenterna. Frågor om hur vi presterar inom hållbarhet är sedan 2020 inkluderade i vår kundundersökning som görs vartannat år. Vi har också hyresgästmöten och gör djupintervjuer med våra storkunder för att få en bättre inblick i de verksamheter som utförs i våra fastigheter och vilka behoven är. Det kan gälla hur vi som fastighetsägare kan bidra till att verksamheten i fastigheten ges de bästa förutsättningarna, eller hur vi kan hjälpa våra hyresgäster att själva stärka sitt hållbarhetsarbete.

2019 genomförde vi en mer omfattande intressentdialog för att identifiera fokusområden för vårt hållbarhetsarbete. Där framkom hur intressenterna själva arbetar med hållbarhet och vilka förväntningarna är på Stenvalvet. Intressentdialogen var ett viktigt underlag till en väsentlighetsanalys, där vi utgick från bolagets faktiska påverkan på miljö och samhälle och relevansen för våra intressenter. Analysen har därefter kompletterats med ytterligare ett antal hållbarhetsfrågor för ökad transparens och tydlighet och består idag av nio väsentliga hållbarhetsfrågor. Dessa sammanfattats i tre övergripande fokusområden: hållbara fastigheter, hållbar arbetsplats och hållbara relationer.

För ytterligare information om intressentdialoger och väsentlighetsanalys, se sidorna 110–111.



HÅLLBARA FASTIGHETER

Fastigheter med hänsyn till klimat och miljö

Vårt nya mål att bli klimatneutrala 2030 innebär att vi tar ett helhetsgrepp om klimatfrågan. Under året togs också beslut om att miljöcertifiera både nybyggnation och vårt befintliga bestånd.

För att växthusgasutsläppen ska minskas till den nivå som behövs enligt Parisavtalet krävs inte bara att energiförsörjningen växlar om till förnybara resurser, utan också en effektivare energianvändning. För byggsektorns del blir utmaningen att minska energianvändningen i både befintlig och ny bebyggelse, utan att göra avkall på andra aspekter som till exempel kulturmiljö, estetik och människors hälsa och välbefinnande.

Vårt största klimatavtryck kommer från energianvändningen i våra fastigheter och 2020 var klimatpåverkan 3,4 kg CO₂e/kvm, vilket är en minskning från föregående år. Att utforma och sköta en byggnad så att behovet av värmeenergi vintertid och kyla sommartid blir så litet som möjligt, samtidigt som människorna i byggnaden har

ett jämt och bra inomhusklimat, är en stor utmaning och ständigt i fokus i driften av våra fastigheter. Upphandling av el sker centralt och Stenvalvet köper endast förnybar el märkt med "Bra miljöval". Vi har också installerat solpaneler på fem av våra fastigheter och planerar att investera ytterligare kommande år för att öka den egna produktionen av sole.

För en fullständig presentation av vår klimatpåverkan se sidan 112.

Energieffektiva byggprojekt

Stenvalvet ställer höga krav på energiprestanda och vi miljöcertifierar all nybyggnation och även de om- eller tillbyggnationer som har rätt förutsättningar. Vilket certifieringsystem vi väljer beror på fastighetens förutsättningar men huvudinriktningen är Miljöbyggnad nivå silver. Kraven på energiprestanda finns också med i vårt hållbarhetsprogram, våra projekteringsanvisningar och i de standarder som ska efterlevas i samtliga byggprojekt. I granskningen av investeringar i nya energisystem utgår

vi från ett livscykelperspektiv och gör alltid en långsiktig bedömning. Vi ställer också krav på de fordon och drivmedel som används i byggprojekten samt att åtgärder vidtas för att minska den sammanlagda transportsträckan i projektet.

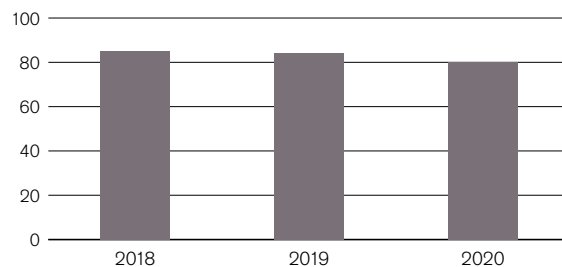
Driftoptimering för minskad energianvändning

Samtidigt som våra nyproducerade och reoverade byggnader har höga krav på energieffektivitet utgör de endast en liten andel av det totala fastighetsbeståndet. För att få till stånd en förändring krävs minskad energianvändning i hela det befintliga byggnadsbeståndet.

I våra rutiner ingår att varje månad göra en uppföljning av energianvändning och effekter tillsammans med våra driftentreprenörer. Vid dessa analyseras avvikelser och utfall från genomförda åtgärder för att se att de ger önskat resultat och vilka ytterligare möjligheter till optimering som finns. Vi gör också regelbundna platsbesök tillsammans med driftentreprenörerna. Att lära känna byggnaderna och deras tekniska system är en

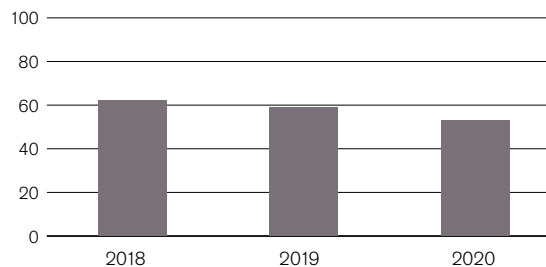
Energianvändning för uppvärmning

kWh/kvm



Energianvändning för elanvändning

kWh/kvm



I vissa byggnader har värmeförbrukningen minskat med över 25 procent efter optimering, energiuppföljning och analys.

HÅLLBARA FASTIGHETER

förutsättning för att kunna identifiera nya åtgärder som kan spara energi.

Lika viktigt som att minska energianvändningen är det att säkerställa att våra hyresgäster har ett bra inomhusklimat. Därför installerar vi också rumsgivare och styrfunktioner. Även energimätare sätts på plats för att vi ska få en ännu bättre överblick av byggnadernas energibalans.

Vårt mål var att minska elanvändningen i våra fastigheter med 8 procent under 2020 jämfört med 2018 och att energianvändningen för uppvärmning skulle minska med 6 procent under samma period. Läs mer om våra energimål på sidan 112. I slutet av 2020 kunde vi konstatera att elanvändningen minskat med drygt 14 procent och energianvändningen för uppvärmning med cirka 5,5 procent sedan 2018. I båda fallen är utfallet

ett resultat av att vi de senaste åren har intensifierat arbetet med att effektivisera och optimera driften av våra fastigheter. I vissa byggnader har värmeförbrukningen minskat med över 25 procent efter optimering, energiföljning och analyser. För 2021 är målet inställt på en minskning av energianvändningen med 13 procent jämfört med 2018. Under året anslöts elva nya fastigheter till Stenvalvets gemensamma digitala plattform för fastighetsdrift. Att vi på distans kan övervaka och styra våra fastigheter är en viktig pusselbit för att vi ska nå våra energimål.

Kloka materialval

Även materialval och hantering av avfall är viktiga frågor för bygg- och fastighetsbranschen. I samband med ny- och ombyggnation, renovering och anpassning av våra lokaler går det åt stora volymer material. Påverkan på

miljö och klimat sker både i produktionsfasen, vid transporter och på plats i byggprojekten.

Vår utgångspunkt är att allt material är resurser och värden som byggs in i våra hus. Valet av material i samband med renovering, ny- eller ombyggnation ska göras utifrån ett miljö-, klimat-, hälso- och livscykelperspektiv. Krav relaterade till materialval finns i vårt hållbarhetsprogram, som används i alla projekt. Material och byggprodukter kontrolleras mot kraven och dokumenteras. Genom bedömning och spårbarhet av valda byggmaterial säkerställer vi att vi efterlever försiktighetsprincipen.

Vid certifiering av befintliga fastigheter finns krav på materialinventering med avseende på farliga ämnen. Detta innebär att vi kommer att få ytterligare kunskap om våra hus och bättre kontroll över riskerna.

Solcellsanläggning som pedagogiskt verktyg

Under 2020 driftsattes solcellsanläggningen på Kabelrullen i Älvsjö, där Internationella Engelska Skolan är hyresgäst. Tillsammans med hyresgästen kommer vi att sätta upp en skärm i skolans entré där elever, medarbetare och föräldrar kommer att kunna få information om solens upp- och nedgång, väderförhållanden och den energi som produceras av solcellsanläggningen. På så sätt blir anläggningen även ett pedagogiskt verktyg som kan användas i skolans undervisning.



HÅLLBAR ARBETSPLATS

Att vara en attraktiv arbetsgivare



Att arbeta på Stenvalvet innebär att bli en del av vårt syfte att äga, aktivt förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Sverige. Ett syfte som binder oss samman och skapar en djupare mening i arbetet.

Att arbeta på Stenvalvet ska kännas meningsfullt, spännande och roligt från start. För att nå vårt mål om att vara en attraktiv arbetsgivare arbetar vi med ledarskap, kompetensutveckling, jämställdhet och att vara en hälsofrämjande arbetsplats.

Starkt engagemang hos våra medarbetare

Under 2020 genomfördes en medarbetarundersökning (basmätning) som visade ett starkt engagemang hos våra medarbetare. Medarbetarengagemanget mäts utifrån dimensionerna energi och tydlighet, där vi har en bra energinivå men behöver öka tydligheten. Många medarbetare efterfrågade en större tydlighet kring målformuleringar för den enskilde medarbetaren och en tydligare målkedja från övergripande nivå vidare ner till varje individ. Inför 2021 har vi satt en ny struktur för måluppföljning som tydliggör hur varje enskild avdelning och medarbetare bidrar till våra långsiktiga strategiska mål. På detta sätt kan vi också se till att vi alla är på väg mot samma mål i samma takt. Med löpande mätningar och ytterligare uppföljning kommer vi att kunna följa utvecklingen och se om några extra insatser behöver göras i organisationen.

Utöver denna medarbetarundersökning genomför vi avslutssamtal med de medarbetare som väljer att gå vidare utanför Stenvalvet. Dessa möten ger oss värdefulla

insikter kring vår organisation. För att få en helt komplett bild av medarbetarresan kommer vi också införa enskilda samtal i samband med att anställningen startar samt efter några års arbete på företaget. Med dessa insikter kan vi fatta beslut som gör att våra medarbetare förlänger sin anställningstid.

Hälsa och välbefinnande på arbetsplatsen

Att bygga en hälsosam och inkluderande arbetsmiljö är en viktig del av vårt ansvar som arbetsgivare. Utöver den årliga medarbetarundersökningen, som även följs upp med en mindre mätning halvårsvis, erbjuder vi en digital hälsoscreening två gånger per år. Här ges alla medarbetare möjlighet att upptäcka och proaktivt hantera eventuella riskfaktorer. Undersökningen bygger på självskattningsfrågor runt arbetsmiljö, psykosocial hälsa, stress och livsstilsfaktorer. Screeningen genererar också en övergripande rapport med anonymiserad statistik för att vi ska kunna identifiera och åtgärda arbetsmiljörisker på organisatorisk nivå.

Kompetensutveckling för framtida konkurrenskraft

Könsfördelningen i bolaget är 63 procent kvinnor och 37 procent män. I ledande befattningar är fördelningen 50/50. Vid rekrytering ser vi till både till kompetens och gruppens sammansättning, där siktet är inställt på en jämn könsfördelning. Med en jämställd arbetsplats skapas en starkare dynamik och bättre stämning vilket tillsammans gör oss mer attraktiva. Detta i sin tur gynnar både Stenvalvet och våra intressenter.

HÅLLBAR ARBETSPLATS

Att bevara och utveckla kompetensen hos våra medarbetare är en förutsättning för vår långsiktig konkurrenskraft. För att fortsätta skapa värde för kunder och andra intressenter måste vi också säkerställa att vi har rätt kompetens vid rätt tillfälle. En fungerande omvärldsbevakning är vitalt för att kunna möta kompetens- och rekryteringsbehov framåt.

Ett av våra fokusområden för 2021 är målstyrning kring hur vi delar kunskap med varandra internt. Vi kommer också att göra en kompetensinventering på befattningsnivå för att få ökad förståelse för framtida kompetensbehov.

”Stenvalvet äger och förvaltar samhällsfastigheter. Vi är en del i ett socialt sammanhang vilket jag är mycket stolt över.”

Citat från medarbetare

Att bygga en gemensam kultur

Det är vår övertygelse att ett välfungerande internt perspektiv skapar förutsättningar för ett externt perspektiv med nöjda och lojala kunder och ett för organisationen ökat affärsvärde. Vårt mål är att vara en attraktiv arbetsgivare för alla befintliga och kommande medarbetare. Ett viktigt fokusområde för 2021 kommer vara att vidareutveckla Stenvalvets kultur och värdegrund. För att skapa en ännu starkare gemenskap och en vi-känsla inom bolaget kommer vi arrangera fler aktiviteter där vi gör saker tillsammans, allt ifrån olika hälsoinitiativ till sociala aktiviteter. På detta sätt vill vi skapa förutsättningar för ett ännu tydligare varumärke för både medarbetare och kunder.

Möjlighet att göra samhällsnytta lockar

Under 2020 frågade vi våra medarbetare varför de valt att arbeta på Stenvalvet. Det som främst förenar oss är glädjen att få göra samhällsnytta och få chansen att arbeta med något som känns meningsfullt. Många uppskattar också långsiktigheten i bolaget. Och så har vi roligt tillsammans och är ett bolag med sunda värderingar. Under 2021 kommer vi att arbeta vidare på den resa vi vill erbjuda våra medarbetare, med fokus på att utveckla vår gemensamma kultur.



HÅLLBARA RELATIONER

Hållbara relationer för långsiktigt värdeskapande

Att lyssna, bygga starka relationer och alltid sätta affäretik främst är en viktig utgångspunkt i vårt arbete. Det är så vi kan skapa långsiktigt värde för våra intressenter.

Långa löptider på hyresavtal och en tät dialog med våra hyresgäster ger oss goda möjligheter att få en djupare förståelse för verksamheten i våra fastigheter, och skapa långsiktiga relationer med hyresgästerna. Hyresgästmöten, trygghetsvandringar och kundundersökningar är några exempel på de aktiviteter vi genomför för att lära känna både hyresgäster och fastigheter. Frågor i fokus i den löpande dialogen är energianvändning och möjliga energibesparingar, tryggheten vid våra fastigheter samt förutsättningarna att sortera och återvinna avfall. Många av våra hyresgäster har höga ambitioner när det kommer till att minimera mängden avfall. Det är något vi uppmuntrar och tillgodoser genom att utrusta fastigheternas källsorteringsrum med motsvarande avfallskärl.

Ytterligare en fråga vi ofta får av våra kunder, framför allt inom offentlig sektor, är laddmöjligheter i eller vid fastigheterna. Förutom att vi är skyldiga att uppfylla lagkraven på laddinfrastruktur månar vi om att våra hyresgäster ska ges så goda förutsättningar som möjligt att minska sin klimatpåverkan och försöker alltid tillmötesgå deras önskemål.

Tillsammans för ökad hållbarhet

Den gröna bilagan till våra hyresavtal fyller en viktig roll i samarbetet med hyresgäster. Det är där vi gemensamt kommer överens om vilka mål och ambitioner vi ska ha för miljöarbetet i fastigheten och lokalen. Under 2020



arbetade vi fram en bredare hållbarhetsbilaga i samband med tecknandet av nytt hyresavtal med Länsstyrelsen i Växjö och Kalmar. Utöver mål och ambitioner för energi, inomhusmiljö, material och avfall finns även aspekter som hälsa och socialt engagemang med.

För att stärka arbetet med de gröna hyresavtalen och få ökade insikter i hur vi kan motivera våra hyresgäster och göra dem mer delaktiga i det egna och vårt gemensamma hållbarhetsarbete genomförde vi en särskild inspirationsdag under 2020. Här bjöd vi in 'Vi kan på-

verka'-teamet från Lokalförvaltningen i Göteborgs stad, en energisparsatsning som ska stödja verksamheterna i förvaltningens fastigheter att bli mer energieffektiva. Tillsammans hade vi en inspirerande och givande dag där vi utbytte erfarenheter och diskuterade möjligheter och svårigheter i att skapa beteendeförändringar.

Kundundersökning hjälper oss att bli bättre

Under hösten 2020 genomförde vi en kundundersökning för att få en fördjupad förståelse av hur vi uppfattas som fastighetsbolag. Resultatet visade att vi får höga

HÅLLBARA RELATIONER

betyg när det gäller servicegrad och information om vad som ska hända i fastigheten, att vi får arbete i fastigheten utfört med hänsyn till verksamheten som bedrivs och att vi skapar trygga allmänna utrymmen.

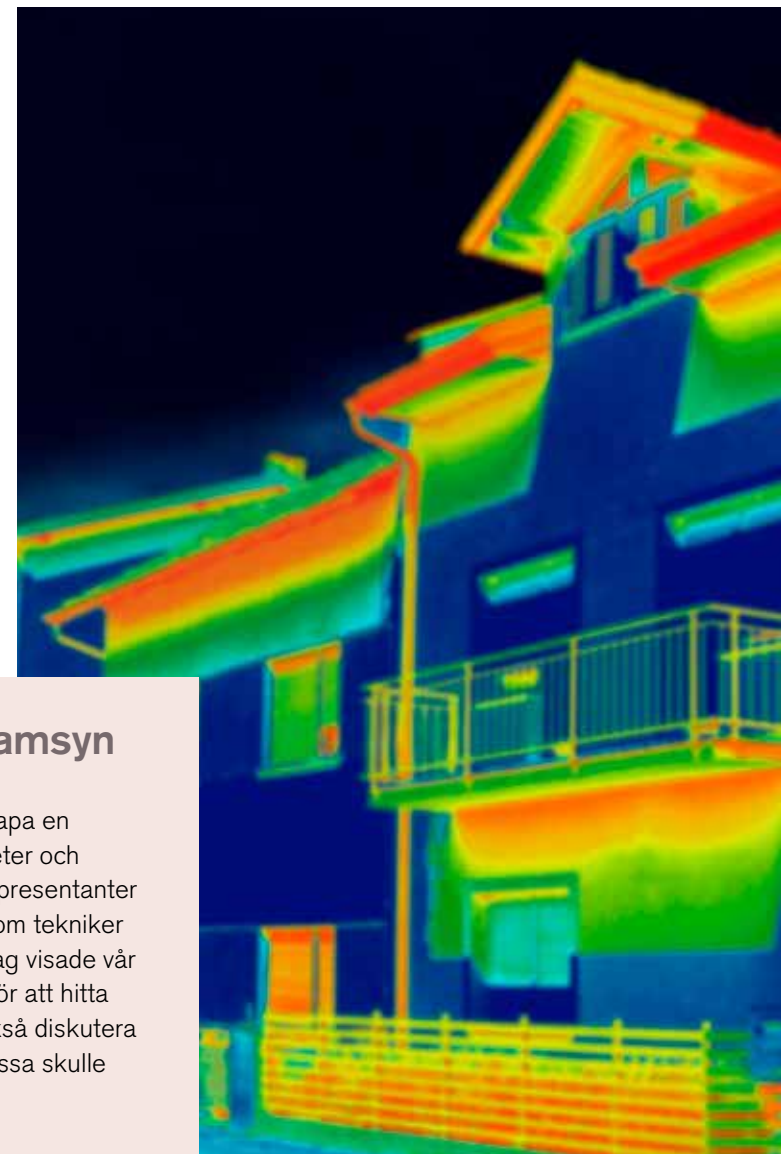
Samtidigt finns ett antal utvecklingsområden. Det handlar bland annat om hur vi kan skapa en trygg närmiljö utanför våra fastigheter, till exempel genom att bygga bort mörka passager med hjälp av bättre belysning och välskötta buskage. Resultatet skiljer sig åt mellan olika fastigheter och orter men visar att vi fyller en viktig roll i lokalsamhället. För oss som fastighetsägare är det viktigt att närmiljön runt våra hus upplevs som trygg för alla som vistas där och vi genomför därför regelbundna trygghetsvandringar nattetid tillsammans med hyresgäster och driftentreprenörer.

Att bygga en hållbar leverantörskedja

Våra leverantörer är viktiga kuggjul för att verksamheten ska fungera och vi ska nå våra uppsatta mål. Våra primära leverantörer utgörs av entreprenörer och konsulter för fastighetsdrift, förvaltning och projektutveckling samt leverantörer av media. Längre bak i leverantörskedjan finns också leverantörer av exempelvis byggmaterial.

Som stor beställare av tjänster inom fastighetsdrift har vi både möjlighet och ett ansvar att efterfråga hållbara tjänster. Drift- och skötselentreprenader och andra serviceentreprenader upphandlas lokalt på respektive ort och vi strävar efter att bygga professionella och långsiktiga relationer till de entreprenörer man valt. Genom att gynna lokala företag bidrar vi till lokal tillväxt och nya arbetstillfällen i regionen.

Under 2020 implementerade vi krav på efterlevnad av vår uppförandekod för leverantörer i både projektavtal samt nya drift- och skötselavtal. I upphandlingen av drift- och skötselentreprenader ställer vi även krav på relevant kompetens och fossilfria transporter. Uppförandekoden, som baseras på FN:s Global Compacts tio principer, ställer krav gällande miljö, arbetsmiljö och säkerhet, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter samt affäretik och antikorruption. Under 2021 kommer vi även att börja följa upp efterlevnaden av leverantörskoden genom utvärderingsenkäter och fortsatt dialog. Vår utgångspunkt är att om möjligt hjälpa de företag som inte uppfyller våra krav för att bidra till att utveckla verksamheten i rätt riktning.



Driftentreprenörsdag för ökad samsyn

Varje år arrangerar vi en driftentreprenörsdag för att skapa en samsyn kring hur vi gemensamt ska sköta våra fastigheter och leverera service till våra hyresgäster. Till denna bjuds representanter från alla våra driftentreprenörer in, såväl arbetsledare som tekniker och fastighetsskötare. Vid 2020 års driftentreprenörsdag visade vår energicontroller hur man kan använda termografering för att hitta problem i fastigheterna. Våra driftentreprenörer fick också diskutera olika problem som kan uppstå i en fastighet och hur dessa skulle kunna lösas.

**Stenvalvet har uppfört
ett nytt vård- och omsorgsboende
i Farsta Strand.**

De 4 000 kvm stora lokalerna är fördelade på 54 lägenheter om cirka 30 kvm, samt en hemtjänstlokal. Vård- och omsorgsboendet är byggt som en tillbyggnad ovanpå Farsta Strands tunnelbanestation och en matvaruaffär.

**PROJEKT-
UTVECKLING
INOM
VÅRD- OCH
OMSORG**



FÖRVALTNING OCH DRIFT

Tillsammans hittar vi de bästa lösningarna

Vi finns nära våra kunder och förstår deras behov. Genom tät kontakt med verksamheterna i fastigheterna kan vi möta hyresgästernas förväntningar och erbjuda bra service.

I slutet av december uppgick Stenvalvets fastighetsbestånd till 110 fastigheter i cirka 40 kommuner i Sverige. Våra hyresgäster består till största delen av offentliga och privata aktörer inom utbildning, rättsväsende, myndigheter och vård- och omsorg. Vi har även en andel hyresgäster som driver skattefinansierad verksamhet i privat regi som skolor, förskolor och vårdboenden. Den totala uthyrningsbara ytan var vid året slut 594 000 kvm och uthyrningsgraden 96 procent.

Under året förvärvades sex nya fastigheter med ett sammanlagt värde om cirka 828 mkr. Förvärven är en blandning av förvaltningsfastigheter och fastigheter med projektpotential. Dessa blir viktiga komplement till vårt totala bestånd med fokus på regioner där vi vill växa.

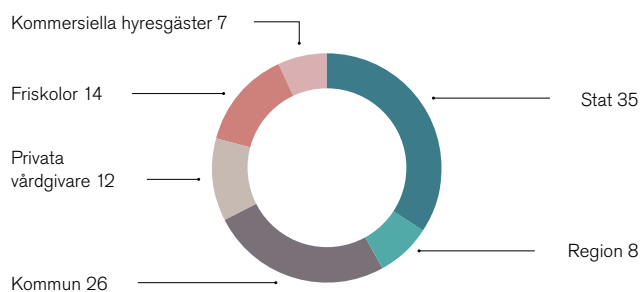
Som fastighetsförvaltare är vårt mål är att skapa goda och långsiktiga relationer till våra hyresgäster och verksamheter. I samarbete med hyresgästerna försöker vi alltid hitta de bästa lösningarna i fastigheterna. Våra medarbetare har därför en bred kunskap om drift, förvaltning och utveckling av samhällfastigheter. Det gör att många av våra hyresgäster väljer att stanna kvar hos oss. Totalt under året omförhandlades hyresavtal för ytor som motsvarar cirka 34 000 kvm. Detta till ett hyresvärde om cirka 92 mkr. Att så många av våra kunder väljer

att stanna kvar hos oss och förlänga sina hyresavtal ser vi som ett gott betyg.

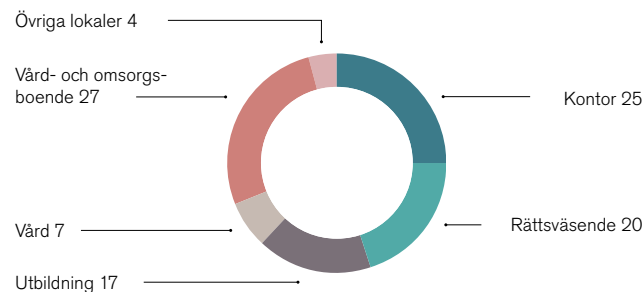
Förvaltning och drift tillsammans med hyresgäster

Stenvalvets affärsidé är att äga, förvalta och utveckla fastigheter. Våra ägare, det svenska pensionskapitalet, ger oss goda förutsättningar att långsiktigt planera för utveckling av fastigheterna. Det ger hyresgästerna trygghet. Det nära samarbetet med våra hyresgäster och kunskapen om deras verksamheter gör att vi också kan bibehålla en hög servicegrad. Som det långsiktiga och lyhörda samhällsfastighetsbolag vi är har vi lokalkontor strategiskt utplacerade i Sverige. Det innebär att våra medarbetare når hyresgästerna inom maximalt en timme.

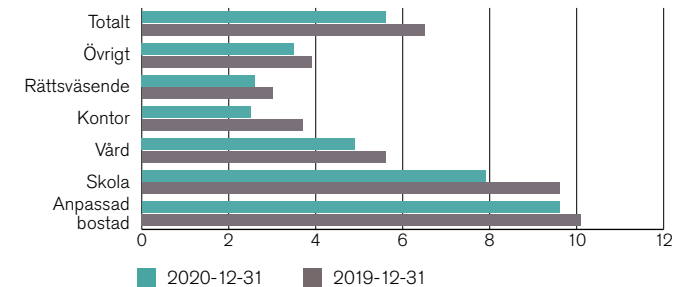
Hyresintäkt per hyresgästkategori, %



Hyresvärde per lokalslag, %



Genomsnittlig hyresduration (år per lokalslag)

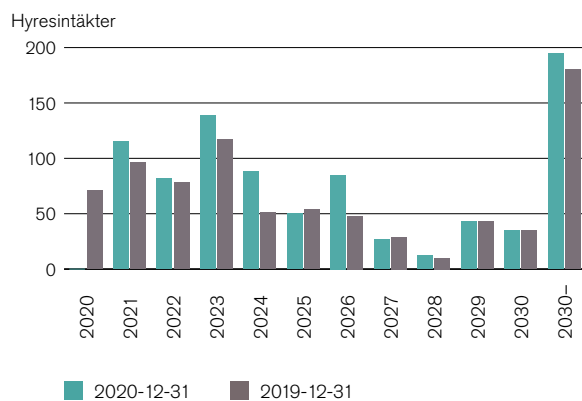


FÖRVALTNING OCH DRIFT

Verksamheter förändras och utvecklas. Som fastighetsägare är det viktigt att vi är följsamma och kan utvecklas tillsammans med hyresgästerna. Vår kundundersökning är ett viktigt verktyg i det arbetet. Den hjälper oss att på djupet förstå hur vi proaktivt kan möta de behov som uppstår, och hur vi kan stärka relationerna med våra kunder. Läs mer på sidan 27.



Hyresavtalens förfallostruktur, mkr



Hyresgäst	Hyresgästkategori	Årshyra (mkr)	Andel av årshyra (%)
Polismyndigheten	Stat	107	12
Int. Engelska Skolan i Sverige AB	Friskolor	69	8
Attendo Sverige AB	Privata vårdgivare	48	6
Sveriges Domstolar	Stat	47	5
Örebro Kommun	Kommun	42	5
Region Skåne	Region	36	4
Umeå Kommun	Kommun	27	3
Skatteverket	Stat	27	3
Kriminalvården	Stat	25	3
Arbetsförmedlingen	Stat	17	2
Summa		445	51

PROJEKTUTVECKLING

Erfarenhet och nytänkande går hand i hand

Med vår projektutveckling vill vi stärka det hållbara samhället. Vi vill skapa utrymme för innovation, samverkan och trygghet. Vår projektutveckling sker i hela värdekedjan.

För oss omfattar projektutveckling allt från att i tidiga skeden, från råmark, skapa nya stadsdelar till att rusta ett befintligt kvarter eller fastighet för framtiden. Varje projekt har sina möjligheter och begränsningar. Stenvalvet har genom sin organisation möjligheter att kombinera erfarenheter ur förvaltningens långsiktiga perspektiv med de möjligheter till hållbar utveckling som det enskilda projektet erbjuder. Ofta blir den bästa lösningen en kombination av erfarenhet och nytänkande.

Projektutveckling som skapar värde

Genom långsiktighet i relationerna vet vi att vi inte bara hanterar dagens utmaningar utan även skapar bättre förutsättningar för framtiden. Att skapa specialanpassade samhällsfastigheter kräver en särskild förståelse för hur verksamheterna fungerar och bedrivs. Våra projekt inleds alltid med att analysera och skapa förståelse för våra hyresgästers specifika behov. Vi kan sedan med hjälp av vår erfarenhet och kunskap bidra med ytterligare förbättring och utveckling tillsammans med våra hyresgäster.

Nytt fokus på säkerhet

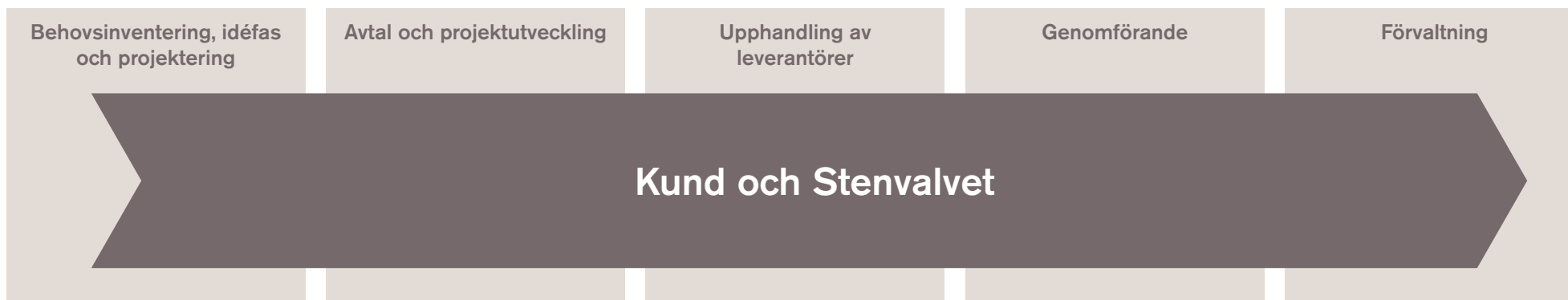
Säkerhetsfrågor som vi länge arbetat med har nu fått en helt annan aktualitet. Det beror på att polis och rättsväsende i Sverige har förstärkts och på förändringar i samhället och i omvärlden. Ny-, till- och ombyggnationer

innehåller idag ett mycket mer medvetet arbetssätt kring säkerhet. Det gäller även för verksamheter där det tidigare inte ansågs så angeläget som inom vissa myndigheter. Genom vårt nära samarbete med hyresgäster kan vi tillgodose dessa verksamheters specifika krav och kan anpassa lokalerna till rätt säkerhetsnivå.

Hållbarhet på lång sikt

Genom att bygga om eller bygga till, omdisponera eller samutnyttja befintliga lokaler utnyttjar vi potentialen i det befintliga beståndet samtidigt som vi använder resurser på ett mer effektivt sätt än om vi ständigt bygger nytt. I de fall vi ändå behöver bygga nytt är flexibilitet och möjlighet till anpassning med små medel viktiga parametrar att ha med sig från början.

Vi gör det tillsammans – Projektprocess i gemensam styrgrupp



PROJEKTUTVECKLING

Översikt projektportfölj

Större pågående projekt

Tillsammans med Domstolsverket skapar vi nya Eskilstuna Tingsrätt i lokaler där Myntverket tidigare satt. Ett bra exempel på anpassning av en befintlig byggnad till en ny verksamhet med moderna krav på säkerhet och tillgänglighet. Läs mer på sidan 16.

I Sickla skapar vi tillsammans med Jensen Education en grundskola för cirka 750 elever. Projektet innebär en om- och tillbyggnation av en befintlig byggnad och projektet ska stå färdigt till skolstart hösten 2021.

Kvarteret Vägbyrtaren 1 i Eskilstuna genomgår en modernisering för framtida krav från våra hyresgäster. Bland annat har nya och befintliga entréer byggts om för ökad flexibilitet.

Projektomöjligheter

Kvarteret Vörten 1 & 2 i Eskilstuna ska utvecklas och förädlas i samband med att Tingsrätten flyttar till vår fastighet Valören 1 i slutet av 2021. Tillsammans utreder vi intressanta utvecklingsmöjligheter och användningsområden och har som mål att skapa ökad samhällsnytta i ett centralt och attraktivt läge i Eskilstuna.

Ett av våra större utvecklingsprojekt är Mellringestaden i Örebro. Mellringe är en av Örebro kommuns växande stadsdelar där bland annat fler bostäder kommer att byggas. Vi vill bidra till ökad samhällsnytta gärna med fokus på utbildning, idrott och vård samt med hänsyn till områdets nuvarande värden. Ett helhetsgrepp pågår

Större pågående projekt

Fastighet	Kategori	Yta, kvm	Total investering, mkr	Färdigställanddatum	Läs mer på sidan
Nacka Sicklaön 1 18:2	Utbildning	6 450	365	2021 augusti	9
Eskilstuna Vägbyrtaren 1	Myndigheter	23 853	292	2021 augusti	
Eskilstuna Valören 1	Rättsväsende	3 648	136	2021 december	16
Västerås Vedbo 59	Utbildning	14 206	28	2021 augusti	60
Total		48 157	821		

med en ny strukturplan för att tillgodose en långsiktig och hållbar utveckling. Läs om vårt projekt med Mellringeskolan på sidan 22.

Fastigheten Norna 21 i Västerås är ytterligare ett större intressant förädlingsprojekt där utredning av nya användningsområden pågår. Det centrala läget och volymen erbjuder många intressanta möjligheter. Västerås är en expansiv kommun där vi siktar på att bidra till ett ökat samhällsvärde på platsen i staden för en attraktiv och levande stadsmiljö.



I Farsta Strand har vi under året färdigställt ett vård- och omsorgsboende, Lydiahemmet, för 54 boende samt lokaler för hemtjänst. Verksamheten i fastigheten drivs av Ersta Diakoni. Läs mer om projektet på sid 35.

TRANSAKTIONER

Samhällsfastigheter fortsatt attraktiva

Samhällsfastigheter bedöms fortsatt vara trygga investeringar, medan andra fastighetskategorier haft en sämre utveckling under pandemiåret 2020.

Samhällsfastigheter är fortfarande högt prissatta och eftertraktade och dess andel av den totala transaktionsvolymen för kommersiella fastigheter har stabiliserats på knappt 10 procent. Den pågående pandemin har haft stor påverkan på det svenska näringslivet och den starka tillväxten på kontorshyresmarknaden har avstannat. Butiker och köpcentrum, som redan tidigare varit påverkade av den växande digitaliseringen och näthandeln, har drabbats i stor omfattning. Besöksnäringen befinner sig i kris. För att hålla ekonomin flytande har centralbanker vidtagit åtgärder för att upprätthålla likviditeten i kreditmarknaden. Räntorna är fortsatt låga. Detta gör att fastighetsmarknaden är fortsatt väl kapitaliserad.

Under många år har fastighetsmarknaden haft en positiv värdeutveckling och sjunkande direktavkastningskrav för samtliga segment. Handel och hotellfastigheter, samt till viss del kontor, har under pandemin haft en sämre utveckling, medan logistik, bostäder och samhällsfastigheter bedöms vara betydligt tryggare investeringar. Offentliga ägare samt andra potentiella säljare till högkvalitativa samhällsfastigheter förhåller sig fortsatt avvaktande.

2020 förväntas sluta på cirka 380 affärer, i nivå med historiska nivåer om cirka 330–420 affärer per år. Sammanlagt uppgick transaktionerna under året till cirka 170 miljarder kr jämfört med cirka 160 miljarder för 2019 (exkl. indirekta transaktioner).

Nya aktörer och lokal ekonomi påverkar

Den ökade konkurrensen från nya aktörer inom samhällssegmentet är tydlig. Även större aktörer som tidigare haft huvudfokus på andra fastighetskategorier konkurrerar nu om objekt inom samhällssegmentet för att hitta avkastning. Inte minst i samband med konkurrensutsatta upphandlingar och markanvisningstävlingar kan prissättningen många gånger överraska. Även om nivåerna kan vara lockande för många kommuner och regioner med stort investeringsbehov och ansträngd ekonomi är det kombinationen kvalitet och hållbarhet över tid som kommer ge kvittot på om den ofta eftersträvade långsiktigheten uppnås.

Förutsättningar inför 2021

Även 2021 förväntas förutsättningarna för investerare i samhällsfastigheter vara goda och stabila. Långtidseffekterna av pandemins begränsningar i samhället kan dock komma att påverka och är svåra att förutse. Det kommande året finns förhoppningar om en viss ökning av försäljningar av offentligt ägda samhällsfastigheter före valåret 2022. Kapitaltillgången hos investerare inom segmentet bedöms vara fortsatt god och efterfrågan på lokaler ökar inom flera delsegment inom samhällsfastigheter.

Elektronen 3, Jönköping



FINANSIERING

Trygg finansiering och stabil kapitalstruktur

Stenvalvets finansiering syftar till att upprätthålla en stabil kapitalstruktur och låga finansieringskostnader. Under 2020 har Stenvalvet fortsatt diversifiera upplåningen genom att emittera obligationer inom ramen för ett nystartat MTN-program. Stenvalvet har aktivt arbetat med att upprätthålla bolagets kapital- och räntebindning för att minska risker och säkra stabila kassaflöden.

Skuldförvaltning

Vår finansavdelning ansvarar för att långsiktigt trygga finansieringen i bolaget och minimera kostnaden utifrån givna riskramar. För att uppnå detta arbetar vi aktivt med att bredda finansieringen för att minska företagets beroende av enskilda långgivare och marknader.

God tillgång på kapital

Räntemarknaden har under de senaste åren präglats av historiskt låga räntor och god tillgång till kapital till följd av låg inflation och fortsatta stimulanser från centralbanker. Kreditmarginalerna har påverkats under året p.g.a. coronapandemin, men trots detta har bolaget kunnat sänka sin genomsnittsränta.

Kapitalstruktur

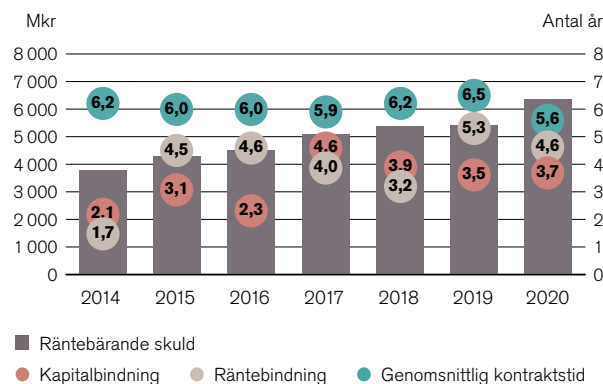
Tillgångarna uppgick vid årsskiftet till 13 990 mkr (12 541) varav marknadsvärde på fastigheterna uppgick till 13 464 mkr (12 025). Stenvalvet finansierar sin verksamhet med eget kapital om 3 380 mkr (3 125), lån från ägare 2 845 mkr (2 848), räntebärande låneskulder om 6 348 mkr (5 420), uppskjuten skatteskuld om 729 mkr (641) och övriga skulder om 668 mkr (507). De räntebärande låneskulderna fördelade sig på icke säkerställda

obligationer om 2 250 mkr (0), företagscertifikat om 1 390 mkr (1 240), samt säkerställda banklån om 2 708 mkr (4 180). Stenvalvet hade vid årsskiftet en belåningsgrad på 45,0 procent (42,2). Belåningsgrad beräknas genom räntebärande skulder minus likvida medel, dividerat med fastigheterna marknadsvärde.

Fokus på stabila kassaflöden

Vi arbetar aktivt för att bolaget ska ha stabila och förutsägbara kassaflöden. Genom en medveten upplåningsstrategi har bolaget under året upprätthållit en god genomsnittlig räntebindning om 4,55 år (5,28), medan kapitalbindningen är fortsatt lång och uppgår till 3,66 år (3,59). Stenvalvets genomsnittsränta vid periodens utgång är lägre än förra året: 1,58 procent (1,72).

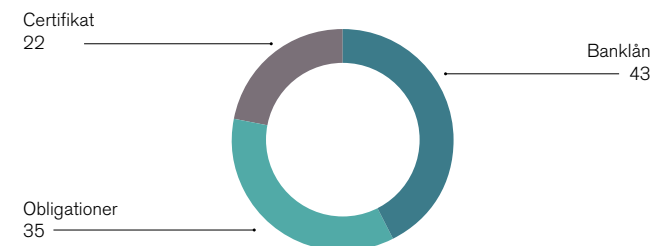
Flerårsöversikt, finansiering



Aktiefördelning ägare, %



Finansiering per finansieringskälla, %



FINANSIERING

Fokus på "icke säkerställd" kapitalmarknadsfinansiering

Stenvalvets strategi är att öka andelen icke säkerställd kapitalmarknadsfinansiering. Stenvalvet har ökat sin icke säkerställda skuld till 57,3 procent (22,9) vid årets utgång. Att Stenvalvet minskar sin säkerställda skuld reducerar risken för innehavarna av bolagets obligationer och företagscertifikat.

Räntebärande låneskulder

Stenvalvet hade vid årsskiftet räntebärande låneskulder om 6 348 mkr (5 420), vilket motsvarade en belåningsgrad om 45 procent (42,2). Av Stenvalvets räntebärande



låneskulder löper 700 mkr (684) med fast ränta och 5 648 mkr (4 736) med rörlig ränta. För att anpassa ränterisken använder bolaget räntederivat. Av Stenvalvets skuld var 83,7 procent (83,9) räntesäkrat via derivat eller fast ränta.

Obligationer

Stenvalvet har ett MTN-program med ett rambelopp om 5 000 mkr. Stenvalvet emitterade under 2020 obligationer om totalt 2 250 mkr. Per 31 december 2020 uppgick därmed volymen obligationer till 2 250 mkr (0). MTN-obligationerna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm.

Företagscertifikat

Stenvalvet har ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp uppgående till 2 000 mkr. Den 31 december 2020 hade Stenvalvet utestående företagscertifikat uppgående till 1 390 mkr (1 240).

Kreditlöften och likviditet

För att minska bolagets likviditets och refinansieringsrisk har Stenvalvet kreditlöften. Kreditlöften kan användas för att refinansiera obligationer, företagscertifikat eller annan skuld som förfaller. De kan även användas till finansiering av verksamheten. Den 31 december 2020 hade Stenvalvet totalt 1 478 mkr (1 178) i outnyttjade kreditlöften från banker. Utöver kreditlöften finns även en checkkredit om 250 mkr (0). Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 300 mkr (349) varför den disponibla likviditeten uppgick till 2 028 mkr (1 517).

Ränte- och valutaderivat

Stenvalvet använder ränte- och valutaderivat för att hantera ränterisk. Räntederivaten används för att hantera längden på räntebindningen och därmed anpassa ränterisken till önskad nivå. Vid årsskiftet uppgick undervärdet på Stenvalvets derivatportfölj till -76 mkr (-65). I syfte att förlänga räntebindningen har Stenvalvet under året ingått nya räntederivat om totalt 750 mkr. Den nominella volymen av utestående räntederivat uppgick till 4 616 mkr (3 866).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med -39 mkr (-41).

Finanspolicy

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

Fastighetsbestånd

(T) = Tomträtt

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Area (LOA)
1 Bjuv	Apoteket 5	Kvarngatan 11	628
1 Bjuv	Bjuv 1:178	Almgatan 2–8	4 985
2 Borlänge	Kungsljuset 13	Lugna Gatan 2	3 415
2 Borlänge	Vinkelhaken 7	Märkargatan 19	352
3 Burlöv	Tågarp 18:5	Svenhögsvägen 6	3 707
4 Eskilstuna	Eskulapen 1	Ekebyvägen 1–3	5 834
4 Eskilstuna	Forskaren 2	Svengrensgatan 9	4 157
4 Eskilstuna	Valören 1	Smedjegatan 19	3 648
4 Eskilstuna	Vapnet 1	Tullgatan 8	7 089
4 Eskilstuna	Vapnet 2	Rothoffsvägen 3	–
4 Eskilstuna	Vägbrytaren 1	Bruksgatan 12	22 493
4 Eskilstuna	Vörten 1 & 2	Carelligatan 2	12 435
5 Fagersta	Dalia 1	Daliavägen 5	2 293
6 Falun	Badhuset 11	Kristinegatan 26	10 216
6 Falun	Borgärdet 97:1	Björkvägen 2, Svärdsjö	5 829
6 Falun	Främby 1:34	Källviksvägen 16	6 025
6 Falun	Kardmakaren 20	Hantverkaregatan 6–8	11 222
6 Falun	Norslundsskogen 5	Kopparvägen 29	5 563
6 Falun	Stallgården 1:439	Drottningvägen 1–9, Grycksbo	4 087
7 Gotland	Visby Geten 1	Artillerigatan 2A–C	2 249
7 Gotland	Visby Infanteristen 2	Visborgsallén 23	260
7 Gotland	Visby Infanteristen 3	Visborgsallén 39–41	2 983
7 Gotland	Visby Infanteristen 4	Visborgsallén 47–49	966
7 Gotland	Visby Mullvaden 41	Artillerigatan 9–13	8 777
7 Gotland	Visby Skenet 1	Visborgsallén 24	5 230
7 Gotland	Visby Tjädern 7	Norra Hansegatan 2A	3 017
7 Gotland	Visby Visborg 1:16	Visborgsallén 2–4	4 930
7 Gotland	Visby Visborg 1:17	Vädursgatan 10–14	2 700
8 Helsingborg	Renen 27	Kristianstadsgatan 4	2 847
8 Helsingborg	Sippan 33	Öresundsgatan 9	723
9 Hässleholm	Doktorn 1	Frykholmsgatan 29	1 413
9 Hässleholm	Fornbacken 5	Linnégatan 14	656
9 Hässleholm	Svärdslijan 15	Vannabergavägen 34, Vinslöv	1 885
9 Hässleholm	Vinslöv 4:38	Boarpsvägen 17, Vinslöv	5 167
9 Hässleholm	Nybyggaren 1	Tingshusgatan 4	2 257



FASTIGHETSBESTÅND

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Area (LOA)
10 Jönköping	Apeln 37	Hovrättsgård 4	6 293
10 Jönköping	Elektronen 3	Birkagatan 41, Huskvarna	9 319
10 Jönköping	Graniten 15	Skolgatan 2	2 994
10 Jönköping	Hägern 5	Barnarpsgatan 38–40	4 856
10 Jönköping	Omsorgen 1 (T)	Samsetgatan 60	2 752
10 Jönköping	Vingen 10	Glansgatan 1	2 484
11 Kalmar	Lärkan 1	Smålandsgatan 28	5 029
11 Kalmar	Valfisken 2	Norra Vägen 22; Malmbrogatan 5 m.fl.	30 094
12 Kristianstad	Anton Cortmeijer 3 (T)	Näsbychaussén 79	749
12 Kristianstad	Kristianstad 3:10	Lasarettboulevarden 33B–H	5 289
12 Kristianstad	Näsby 35:12	Tvedegårdsvägen 4B	1 554
12 Kristianstad	Paviljongen 1	Floravägen 3	2 960
12 Kristianstad	Tunnbindaren 1	Genvägen 42	1 480
12 Kristianstad	Vä 157:10	Ubbes Väg 7	1 368
13 Kävlinge	Löddeköpinge 37:28	Ådalsvägen 2–4, Kävlinge	2 389
14 Landskrona	Gamla Rådstugan 12	Storgatan 38–40	5 510
15 Lund	Banken 7	Skolgatan 1	3 210
15 Lund	Spettet 3	Byggmästaregatan 1	6 942
15 Lund	Spettet 4	Fjelievägen 8	395
16 Malmö	Lastvagnen 18	Sticklingvägen 19	2 992
16 Malmö	Stora Högesten 1	Lilla Högestensgatan 2, Limhamn	5 076
17 Mariestad	Fiskgjusen 1	Oxvägen 1–3	8 400
17 Mariestad	Länsstyrelsen 1	Hamngatan 1	5 185
18 Nacka	Sicklaön 118:2	Planiavägen 15	6 129
19 Ronneby	Kilen 8	Fridhemsvägen 13	4 773
20 Skurup	Rapphönan 1	Lillgatan 3	2 125
21 Skövde	Merkurius 1	Skolgatan 1	12 243
21 Skövde	Hammaren 16	Rådmansgatan 24	5 385
22 Stockholm	Gåsö 2 (T)	Farsta Strandplan 15, Farsta	4 738
22 Stockholm	Kabelrullen 3 (T)	Armborstvägen 1, Älvsjö	7 930
22 Stockholm	Rosstorp 2	Rönninge Skolväg 24, Salem	4 715
22 Stockholm	Västergarn 9	Lummelundagatan 4, Bromma	2 900
22 Stockholm	Skutkrossen 17 (T)	Sorterargatan 26	10 725
23 Trelleborg	Högalid 69	Klörupsvägen 83	2 892
24 Trollhättan	Jordsten 4	Klintvägen 2	7 609
24 Trollhättan	Älvkvärnen 1	Domsagevägen 1	1 735
25 Täby	Broby 4:13	Broby Gård 3	3 275
26 Uddevalla	Folkskolan 2	Skolgatan 3	10 436

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Area (LOA)
27 Umeå	Aspgården 18	Bölevägen 44	6 209
27 Umeå	Backen 8:14	Backenvägen 184–186	3 914
27 Umeå	Etern 4	Mariehemsvägen 6F	4 412
27 Umeå	Stigbygeln 7	Olof Palmes Gata 10	6 602
28 Upplands Väsby	Vilunda 19:7	Industrivägen 16–18	5 574
29 Uppsala	Gamla Uppsala 110:1	Sandels Gata 2	3 450
29 Uppsala	Sävja 1:86	Stenbrohultsvägen 6	2 600
29 Uppsala	Ultuna 2:26	Genetikvägen 1–7	15 315
30 Vänersborg	Palmen 8	Residensgatan 30	6 309
30 Vänersborg	Pilen 2	Residensgatan 26	–
30 Vänersborg	Pilen 3	Residensgatan 24	–
30 Vänersborg	Pilen 4	Kronogatan 10	–
30 Vänersborg	Pilen 5	Kronogatan 8	–
30 Vänersborg	Pilen 6	Hamngatan 23	–
30 Vänersborg	Pilen 7	Hamngatan 25	–
30 Vänersborg	Poppeln 7	Residensgatan 20	7 276
30 Vänersborg	Sälgen 14	Drottninggatan 2	9 548
31 Västerås	Livia 15	Norra Källgatan 16–18	7 168
31 Västerås	Norna 21	Källgatan 8	15 089
31 Västerås	Vedbo 59	Hörntorpsvägen 2–6	14 206
31 Västerås	Vedbo 62	Hörntorpsvägen 2–6	–
32 Växjö	Dacke 4	Linnégatan 8–10	5 018
32 Växjö	Dörren 5	Vikaholmsallén 52	4 087
32 Växjö	Fries 12	Sandgårdsgatan 26A–C	12 388
32 Växjö	Gunnar Gröpe 10	Kronobergsgatan 9	13 720
32 Växjö	Korpen 9	Vintervägen 7	3 600
32 Växjö	Värendsvallen 18	Storgatan 82 A & C	5 156
32 Växjö	Nordstjärnan 1	Kronobergsgatan 18 & 20, Linnégatan 17	6 129
32 Ystad	Kranskötaren 5	Aulingatan 22 A–C	4 232
33 Ystad	Lotsen 6	Förskeppsgatan 5	1 100
33 Ystad	Lågtrycket 2	Väderleksvägen 2–4	5 139
33 Ystad	Tidlösan 3	Hyllegatan 2A–C, 4A–C	5 329
33 Ystad	Ystad 1	Bollhusgatan 16	3 056
33 Örebro	Athena 19	Harriet Löwenhjems Väg 7, 24–26; Mellringevägen 98–102 m.fl.	44 764
33 Örebro	Östra Via 1:33	Dalstadsvägen 2, Vintrosa	2 985
34 Österåker	Smedby 19:554	Solskiftesvägen 14, Åkersberga	7 465

596 808



PROJEKT-
UTVECKLING
INOM
MYNDIGHET

**Stadsutveckling tillsammans
med Region Gotland**

Region Gotlands Stadsutvecklingsprojekt där vår fastighet vid Visborgsallén kommer att vidareutvecklas som en del av det 400 ha stora regementsområdet.

Bolagsstyrning

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

Bolagsstyrningen i Fastighets AB Stenvalvet (publ), hädanefter även kallat Stenvalvet, baseras bland annat på aktiebolagslagen, bolagsordningen, regelverk för emittenter (räntebärande instrument) på de marknadsplatser där Stenvalvet är noterat, policyer samt interna regler och riktlinjer.

Svensk kod för bolagsstyrning ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier eller depåbevis är upptagna till handel på en reglerad marknad. Med endast obligationer noterade på Nasdaq Stockholm är Stenvalvet inte skyldigt att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning.

Aktier och ägande

Aktiekapitalet i uppgick vid årets slut till 8 071 025 kr, fördelat på totalt 8 071 025 aktier. Bolagets aktier ger rätt till en röst per aktie och medför motsvarande rätt till andel av bolagets tillgångar samt utdelning. Bolagsstämman beslutar om utdelning. Stenvalvets ägare är Käpan Pensioner (47 procent av aktiekapitalet), Kyrkans pension (37 procent av aktiekapitalet), samt Stiftelsen för Strategisk Forskning (16 procent av aktiekapitalet).

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Samtliga aktieägare som är registrerade i aktiebooken per avstämningsdagen och som anmält deltagande i tid har rätt att delta vid stämman. Beslut vid bolagsstäm-



man fattas normalt med enkel majoritet. Vissa beslut, till exempel ändring av bolagsordningen, kräver enligt aktiebolagslagen kvalificerad majoritet. Årsstämma ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman prövas frågor avseende bland annat utdelning, fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och vd, val av styrelseledamöter, fastställda målen och policyer som antagits av styrelsen.

Årsstämman 2020

Årsstämman 2020 hölls den 21 april i Stockholm. Samtliga aktier var representerade. Räkenskaperna för 2019 fastställdes och styrelseledamöterna och vd beviljades ansvarsfrihet. Beslut fattades också om val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer. Bolagsstämman lämnade inte något bemyndigande till styrelsen att ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

Extra bolagsstämmor

Ingen extra bolagsstämma hölls.

Styrelsen

Styrelsens uppgifter innefattar bland annat att fastställa bolagets övergripande mål och strategier, affärsplan och budget, avge delårsrapporter, bokslut samt anta policyer. Slutligen fattar styrelsen även beslut om större investeringar samt organisations- och verksamhetsförändringar i bolaget. Styrelsens arbete regleras av bland annat aktiebolagslagen, bolagsordningen och styrelsens arbetsordning. Styrelsens övergripande ansvar kan inte delegeras, men styrelsen kan utse utskott med uppgift att bereda och utvärdera frågor inför beslut i styrelsen. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning för styrelsearbetet som ska tillse att bolagets operativa arbete och bolagets ekonomiska förhållande kontrolleras på ett tryggt sätt. Styrelsens arbetsordning och instruktioner om arbetsfördelningen mellan styrelse och vd uppdateras och fastställs minst en gång per år.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Styrelsens arbete följer i huvudsak en årlig cykel med ordinarie möten vid bestämda tidpunkter, anpassade till att styrelsen bland annat ska fastställa den finansiella rapporteringen. Vid de ordinarie mötena lämnar vd även allmän information om verksamheten, kring exempelvis viktiga händelser i verksamheten, uppföljning av affärsplanen, koncernens ekonomiska och finansiella ställning, större pågående projekt och transaktioner samt vid behov koncernens finansiering. Utöver ordinarie styrelsemöten hålls även extra möten vid behov, till exempel när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande. Under 2020 har åtta ordinarie styrelsemöten (inklusive konstituerande styrelsemöte) och fem extra styrelsemöten genomförts.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ska i nära samarbete med vd övervaka bolagets resultat och fungera som ordförande på styrelsemöten. Ordföranden ansvarar för att övriga ledamöter får tillräcklig information för att utföra sitt arbete på ett effektivt sätt. Ordföranden ansvarar även för utvärdering av både styrelsens och vd:s arbete.

Styrelsens utvärdering

Styrelsens och vd:s arbete utvärderas löpande under året i samband med styrelsemöten.

Styrelsens sammansättning

Enligt bolagsordningen ska Stenvalvets styrelse bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter, valda av årsstämman för en mandatperiod som sträcker sig fram till slutet av nästa årsstämma. Vid årsstämman 2020 valdes sex ordinarie styrelseledamöter. Ingen representant för koncernledningen ingår i styrelsen och inga arbetstagar-

representanter eller suppleanter har utsetts till styrelsen. Styrelsen presenteras på sidan 49.

Ersättning till styrelsen

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. Årsstämman 2020 beslutade att arvode ska utgå med 150 000 kr (oförändrat) till styrelsens ordförande samt 75 000 kr (oförändrat) till envar av övriga styrelseledamöter. Därutöver beslutade stämman att mötesersättning ska utgå med 10 000 kr per fysiskt möte och ledamot.

Revisionsutskott

Styrelsen har fattat beslut om ett revisionsutskott som är tillika styrelsen. Revisionsutskottet har som uppgift att löpande följa och utvärdera revisorernas arbete. Revisionsutskottet ska även bereda frågor avseende revisorsval och arvode, bolagets redovisning och interna kontroll, riskhantering, extern revision och finansiell information.

Vd och koncernledning

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

situation. Vidare ska vd hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Stenvalvets verksamhet, resultat och ekonomiska ställning. Vd ska även tillse att styrelsen erhåller information om viktigare händelser i verksamheten såsom förvärv och avyttringar, beslutade investeringar, marknadsaktiviteter samt andra strategiska initiativ. Vd och övriga ledande befattningshavare presenteras på sidan 50.

Revisor

Revisorns uppgift är att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och vd:s förvaltning. Revisor deltar på det styrelsemöte då årsredovisningen och koncernredovisningen ska behandlas. Vid styrelsemötet går revisorn bland annat igenom den finansiella informationen och diskuterar revisionen med styrelseledamöterna utan att vd och andra ledande befattningshavare är närvarande. Bolagets revisor gör årligen en övergripande genomgång av den interna kontrollen som är relevant för hur bolaget upprättar finansiella rapporter. Därutöver sker fördjupande granskningsinsatser inom väsentliga områden. Till revisorer har utsetts KPMG AB med Anders Jerkeryd som ansvarig auktoriserad revisor. Bolagets revisorer har medverkat vid tre styrelsemöten.

Intern kontroll

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att uppnå en ändamålsenlig och effektiv verksamhet, säkerställa tillförlitlig finansiell rapportering och information

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policyer och riktlinjer. Stenvalvets organisation består av 43 anställda. Alla medarbetare är anställda i moderbolaget. All fastighetsverksamhet bedrivs genom de fastighetsägande dotterbolagen. Finansverksamheten bedrivs i moderbolaget. Detta medför att ekonomifunktionen utgör controllerfunktion gentemot förvaltningen i både samt gentemot finansavdelningen. CFO rapporterar även direkt till revisionsutskottet avseende iakttagelser och åtgärder avseende regelefterlevnad. Styrelsen har mot bakgrund av detta bedömt att det inte föreligger något behov av att införa en särskild granskningsfunktion (internrevision).

Kontrollmiljö

Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policyer, riktlinjer, processbeskrivningar, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för vd med tillhörande delegationsordning och attestinstruktion, finanspolicy och instruktion för ekonomisk rapportering. Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kontinuerligt. Risker för fel i den finansiella rapporteringen identifieras, analyseras och elimineras på kontinuerlig basis genom nya eller ändrade riktlinjer för den interna kontrollen.

Riskhantering

Riskbedömning och riskhantering finns inbyggd i bolagets processer. Olika metoder används för att värdera risker samt för att säkerställa att de relevanta risker som Stenvalvet är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policyer och riktlinjer. Läs mer på sidan 51–55.

Kontrollaktiviteter

Styrelsen följer upp och utvärderar att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen fungerar dels genom en instruktion för vd, dels genom att behandla rapporter, rekommendationer och förslag till beslut och åtgärder från revisionsutskottet. Revisionsutskottet erhåller regelbundet statusrapporter över koncernens interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen och redovisningsprinciper.

Information och kommunikation

Stenvalvet informationspolicy anger ramverket för hur kommunikationsverksamheten ska bedrivas i Stenvalvet samt den övergripande ansvarsfördelningen gällande bolagets interna och externa information. Informationspolicyen är utformad så att den ska följa svensk lagstiftning och regelverken för emittenter på Nasdaq Stockholm.

Styrning och uppföljning

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



Styrelse



DAG KLACKENBERG

Styrelseordförande tillika styrelseledamot

Född: 1948

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Jur. Kand. tillika Civilekonom. Diplomat (bl.a. som ambassadör och expeditjonschef vid Utrikesdepartementet), vd Svensk Handel, styrelseordförande i bl.a. Vattenfall, Atrium Ljungberg, Akademibokhandeln, EKN, Svensk Byggtjänst, Ersta Högskola, ScandBook, Företagsuniversitetet och Nyréns Arkitektkontor, riksdagsledamot för Moderaterna

Övriga engagemang: Styrelseordförande Stockholms Sjukhem, styrelseordförande Kyrkans pension, ordförande Stockholms Köpmansklubb och vd Klackenbergs Böcker & Papper



THOMAS HOLM

Styrelseledamot

Född: 1980

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Masterexamen i finans. GE Capital Real Estate Nordic (transaktions- och analysansvarig). Vd och grundare av Svenska Handelsfastigheter

Övriga engagemang: Vd Svenska Handelsfastigheter samt styrelseordförande Postamentet Holding AB



INGALILL BERGLUND

Styrelseledamot

Född: 1964

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Ekonom. Vd och CFO för Atrium Ljungberg, CFO för Sisab, CFO för Stadshypotek fastigheter. Vd och grundare av Management for Sail

Övriga engagemang: Styrelseledamot i Kungsleden, Bonnier Fastigheter, Balco Group, AxFast, Veidekke, Danviks Hospital, Juni Strategi och Analys samt Scandic Hotels



HANS RYDSTAD

Styrelseledamot

Född: 1952

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Tekn.dr. Olika ledande befattningar inom Carnegie Investment bank. Senior rådgivare Carnegie Investment bank

Övriga engagemang: Styrelseledamot i Stiftelsen för Strategisk Forskning, STC Interfinans AB, Remeo AB, Bystad Holding AB, JMJV Hyresbostäder Holding AB samt Carl Olof och Jenz Hamrins stiftelse. Sitter i kapitalförvaltningskommittéer



MARIE GIERTZ

Styrelseledamot

Född: 1968

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Ekonom. Svensk Exportkredit samt Länsförsäkringar. Vd och kapitalförvaltningschef Kåpan Pensioner

Övriga engagemang: Vd och Kapitalförvaltningschef Kåpan Pensioner samt styrelseledamot Stiftelsen för Wennergrenska samfundet



ANN GREVELIUS

Styrelseledamot

Född: 1966

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilekonom Uppsala Universitet. Kapitalförvaltningschef och global chef för investeringsstrategi SEB Wealth Management, chef inom kapitalförvaltning på Handelsbanken. Partner på GP Bullhound samt ordförande i Stiftelsen för Strategisk Forsknings kapitalförvaltningskommitté

Övriga engagemang: Styrelseordförande Optise, ledamot Nasdaq Bolagskommitté, styrelseledamot i Alecta, Carneo, Hallvarsson & Hallvarsson samt Slättö Förvaltning

Ledning



MARIA LIDSTRÖM

Vd och koncernchef

Född: 1972

Utbildning: Civilingenjör Väg och Vatten

Senaste position: Stadsutvecklingschef Humlegården Fastigheter



MARIO PAGLIARO

CFO

Född: 1964

Utbildning: Jur. kand., Master i EG Rätt

Senaste position: CFO Uppsala-hem AB



DANIEL ÖHMAN

Tillträdande Investeringschef (maj)

Född: 1972

Utbildning: Civilingenjör Lantmäteri

Senaste position: Chef Kommersiell Projektutveckling OBOS



PETER HÖGBERG

Tf Förvaltningschef (delad roll)

Född: 1960

Utbildning: Byggteknik

Senaste position: Regionchef Sverige GE Capital Real Estate Nordic



CHRISTER SALETTI

Tf Förvaltningschef (delad roll)

Född: 1965

Utbildning: Fil. kand. statsvetenskap/offentlig förvaltning

Senaste position: Chef kommersiella fastigheter Fastighets AB L E Lundberg



ÅSA SCHARFE

Kommunikationschef

Född: 1966

Utbildning: Fil. kand engelska

Senaste position: Marknadschef GE Capital Real Estate Nordic



PIA ORTHÉN

Hållbarhets- och Innovationschef

Född: 1977

Utbildning: Civilingenjör Kemiteknik

Senaste position: Konsult inom hållbarhet Structor Miljöbrån Stockholm AB



MARIE ARNBERG

HR-chef

Född: 1977

Utbildning: Fil. kand Programmet för personal- och arbetslivsfrågor

Senaste position: HR-Konsult Wise Consulting

Riskbeskrivning och riskhantering

Stenvalvets verksamhet exponeras för olika risker som kan påverka bolagets framtida verksamhet, kostnader och resultat. Risker och möjligheter identifieras och hanteras löpande i verksamheten. Styrelsen är ytterst ansvarig för bolagets riskhantering.

Risk definieras som en tänkbar framtida händelse som kan påverka bolagets möjligheter att uppnå sina mål. Risker och osäkerhetsfaktorer behöver inte enbart innebära negativ påverkan. Det kan även innebära en potential som kan nyttjas som en affärsmöjlighet.

STRATEGISKA RISKER

Värdeförändring fastigheter

Riskbeskrivning: Stenvalvet redovisar fastigheter-na till verkligt värde, vilket likställs med fastigheternas marknadsvärde. Värdeförändringar påverkar Stenvalvets resultaträkning samt finansiella ställning och be-

låningsgrad. Värdeförändringar kan uppstå till följd av makroekonomiska förändringar, men även av marknads- eller fastighets-specifika orsaker. Värdet på fastigheterna påverkas även av Stenvalvets kontrakts- och hyresgäst-struktur samt av Stenvalvets förmåga att förädla och utveckla fastigheterna. Därutöver finns en risk att det sker felbedömningar vid värdering av enskilda fastigheter.

Hantering: Stenvalvets bestånd av samhällsfastighe-ter med stabila kassaflöden är främst koncentrerat till geografiska marknader med befolkningstillväxt, ekono-misk tillväxt och hög likviditet i transaktionsmarknaden. Stenvalvet utför löpande marknadsanalyser och översyn av fastighetsportföljens värde. Värdering av alla fastighe-terna görs externt två gånger per år.

Intäkts- och vakansrisk

Riskbeskrivning: Riskfaktorer som påverkar Stenvalvets hyresintäkter och vakansgrad är bland annat kon-junktursvängningar och marknadens behov av samhälls-

fastigheter, som i sin tur är avhängigt den demografiska utvecklingen.

Hantering: En majoritet av Stenvalvets hyresgäster bedriver verksamhet som direkt eller indirekt är offentligt finansierad, har långa hyresavtal och hög kreditvärdighet. Risken för intäktsbortfall och vakansrisk bedöms därför som låg.

Risken för kundförluster begränsas då Stenvalvet alltid gör kreditbedömningar innan nya hyresavtal tecknas samt följer hyresgästernas kreditvärdighet löpande. En stor del av Stenvalvets hyresgäster är stat, kommun och region som har hög kreditvärdighet, vilket också begrän-sar risken. Uthyrningsgraden är hög och stabil över tid. År 2020 var uthyrningsgraden över 96 procent. År 2020 var den genomsnittliga återstående löptiden för hyresav-talen 5,6 år.

Politisk och makroekonomisk risk

Riskbeskrivning: Makroekonomiska risker utgörs av risker relaterade till allmän efterfrågan i ekonomin, inflation samt generella svårigheter till finansiering. Politisk risk utgörs av risker relaterade till förändrade förutsättningar till följd av politiska beslut som påverkar Stenvalvet.

Hantering: Stenvalvet utför omvärldsbevakning och analys löpande för att uppdatera riskbilden. Stenvalvet för även en kontinuerlig dialog med ägare och övriga intressenter. Bevakning av omvärldsfaktorer, kreditmark-nad och Stenvalvets övriga marknader såsom transak-

Risköversikt

STRATEGISKA RISKER

- Värdeförändring fastigheter
- Intäkts- och vakansrisk
- Politisk och makro-ekonomisk risk

OPERATIVA RISKER

- Fastighetskostnader
- Ansvarsrisk
- Fastighetsförvärv
- Skatt
- Projektrisk

FINANSIELLA RISKER

- Kriser
- Miljö och klimat
- Medarbetare
- Förändrade regelverk
- Regelefterlevnad
- Finansiering
- Ränta
- Motpart
- Likviditet

RISKBESKRIVNING OCH RISKHANTERING

tioner sker via Stenvalvets affärsråd som genomförs regelbundet.

Riskbeskrivning: Vid förvärv av såväl bebyggda fastigheter som vid markförvärv där Stenvalvet avser uppföra nya byggnader (genom projektutveckling) finns en risk att fastigheten är belägen på delmarknad, ort eller läge som kan bli ogynnsamt i förhållande till framtida tillväxt och behov av lokaler. Det finns också risk att Stenvalvet innehar så kallade obsoleta fastigheter, vilket innebär att fastigheten inte uppfyller tekniska krav eller kundernas krav och förväntningar.

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

OPERATIVA RISKER

Fastighetskostnader

Riskbeskrivning: Stenvalvets fastighetskostnader utgörs främst av driftkostnader såsom kostnader för värme, el, fastighetsskötsel och underhåll samt fastighetsskatt och tomträttsavgifter. Ökade eller oförutsedda fastighetskostnader, om dessa inte kan kompenseras genom ökade hyresintäkter, kan ha en negativ effekt på Stenvalvets resultat.

Hantering: Stenvalvet arbetar målmedvetet med att minska fastighetskostnaderna genom en effektiv organisation med specialiserad kompetens, strukturerad inköpsprocess och upphandlingar i syfte att begränsa kostnaderna och söka stordriftsfördelar där möjlighet finns. Stenvalvet arbetar löpande med att minska energianvändningen genom bland annat energiprojekt och driftoptimering. Stenvalvet prissäkrar huvuddelen av den el som förbrukas. Kostnader för el och uppvärmning debiteras i merparten av fallen hyresgästerna. Oförutsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt och förebyggs genom ett proaktivt och långsiktigt underhållsarbete.

Ansvarsrisk

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

Hantering: Riskerna begränsas genom att Stenvalvet har fullvärdesförsäkrat samtliga fastigheter. Vidare finns bland annat försäkringsskydd för ansvars- och förmögenhetsskador. Inför förvärv utförs, inom ramen för due diligence, en bedömning av eventuell inre och yttre teknik- och miljöskuld för att identifiera och vid behov åtgärda risker. Risken för att mänskliga rättigheter ej uppfylls i leverantörsled förebyggs genom kravställande och uppföljning av leverantörer kring bland annat anställningsvillkor, miljö samt arbetsmiljö.

Fastighetsförvärv

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

Hantering: Riskerna vid förvärv reduceras genom kvalitetssäkrade och standardiserade interna processer och verktyg. Stenvalvet gör alltid, med hjälp av interna och externa specialister, en erforderlig due diligence och analys av mikromarknaden (eg. geografiskt läge), ekonomi, avtal och fastighetens tekniska förutsättningar och ändamålsenlighet. Samtliga förvärv genomförs med avsikten att långsiktigt äga och förvalta fastigheten. Efter genomförda förvärv sker alltid en intern uppföljning efter ett samt tre år.

RISKBESKRIVNING OCH RISKHANTERING

Skatt

Riskbeskrivning: Förändringar i bolags-, fastighets- och mervärdesskatteregler kan komma att påverka Stenvalvets resultat såväl positivt som negativt. En risk är att Stenvalvet inte efterlever gällande skattelagstiftning.

Hantering: För att säkerställa att Stenvalvet hanterar skatt enligt gällande lagar och regler finns rutiner för god intern kontroll. Säkerställandet av hanteringen sker genom intern och extern kvalitetssäkring samt löpande utbildning av personal. Stenvalvet ska vara affärsmässigt i synen på skattekostnader, men ska samtidigt agera utifrån en försiktighetsprincip som utgår från Stenvalvets värdegrund att agera hållbart och ansvarstagande. Stenvalvet följer löpande förslag till förändringar i lagar och regelverk för att i god tid kunna vidta åtgärder och anpassa verksamheten. Stenvalvet är idag inte föremål för några materiella skatteprocesser.

Projektrisk

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

Hantering: Riskerna begränsas genom att investeringar i projekt enbart görs på marknader där Stenvalvet har god marknadskännedom och där det finns god efterfrågan på Stenvalvets lokaler. Stenvalvet fokuserar på tillväxtorter. Risken begränsas därtill av att flertalet av projekten sker genom totalentreprenad samt att

byggstart generellt inte sker förrän fastigheten är fullt uthyrd. Stenvalvet kvalitetssäkrar projekten genom att ha standardiserade interna processer, hög intern projektkompetens samt kreditvärdiga entreprenörer och samarbetspartners.

Kriser

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

Hantering: Stenvalvet arbetar aktivt med förebyggande krisarbete. Stenvalvet har en etablerad krisorganisation och riktlinje för krishantering samt en kontinuitetsplan för IT. Stenvalvet arbetar därtill löpande med att förbättra hanteringen kring interna processer och rutiner för att förebygga att kriser uppstår samt att minimera skadorna om en kris uppstår.

Miljö och klimat

Riskbeskrivning: Miljö- och klimatrisker utgörs av risk för verksamhetens påverkan på miljön och det omgivande samhället. Stenvalvets verksamhet påverkar miljön och klimatet vid ny- eller ombyggnation och renovering av fastigheter, vid löpande drift samt genom den verksamhet som bedrivs i dem. Ändrad lagstiftning eller myndighetskrav gällande exempelvis klimatpåverkan eller energianvändning, samt ökande kundkrav gällande hållbarhetsarbete och miljöcertifieringar, kan innebära en

risk för ökade kostnader och kundtapp om vi inte lyckas möta kraven. Klimatförändringar riskerar att påverka Stenvalvets verksamhet genom ökade kostnader för att hantera ett framtida klimat med fler extrema väderhändelser såsom skyfall och översvämningar.

Hantering: Stenvalvet arbetar systematiskt med förebyggande arbete för en god inomhusmiljö, energieffektivisering, miljöanpassade materialval samt en säker kemikalie- och avfallshantering i bolagets fastigheter. Vid förvärv genomförs en due diligence som beaktar miljö- och klimataspekter och både nybyggnation och befintligt bestånd miljöcertifieras.

Stenvalvet bedriver ett systematiskt hållbarhetsarbete där arbetets inriktning är förankrat med intressenter och genomgår en årlig översyn för att fånga upp eventuella förändrade krav och behov. Styrning sker genom företagets policy för hållbar utveckling samt riktlinjer för hållbarhetsarbetet som revideras årligen och genom hantering av strategiska hållbarhetsfrågor i Stenvalvets ledningsgrupp.

Medarbetare

Riskbeskrivning: Medarbetarrisk innebär främst att Stenvalvet inte kan säkerställa behovet av kompetens och risker kring medarbetarnas hälsa. Om Stenvalvet inte kan attrahera rätt kompetens och kvalificerade medarbetare, eller om nyckelpersoner lämnar Stenvalvet, kan detta medföra en negativ inverkan på verksamheten. Risker kring medarbetares hälsa utgörs av problem med sjukfrånvaro; vilket förutom problemen som det orsakar

RISKBESKRIVNING OCH RISKHANTERING

den enskilde individen även kan medföra problem med produktivitet och kontinuitet.

Hantering: Stenvalvet har en strukturerad process för att arbeta förebyggande med både kompetensutveckling och hälsa. Stenvalvet arbetar aktivt för att vara en ansvarstagande arbetsgivare och strävar efter ett öppet och transparent arbetsklimat där Stenvalvets värderingar genomsyrar arbetet. Stenvalvet har en Arbetsmiljöpolicy och ett strukturerat arbetsmiljöarbete som styr hur Stenvalvet arbetar. Uppföljning sker både genom årliga medarbetarundersökningar och genom hälsoscreening två gånger per år. Stenvalvet arbetar systematiskt med arbetsmiljö genom mål som följs upp årligen och förebyggande med friskvård, vilket innefattar bland annat regelbunden hälsoscreening och friskvårdsaktiviteter för samtliga anställda. Frisknärvaron 2020 var 99,4 procent. Inga arbetsplatsolyckor noterades för anställda på Stenvalvet.

Förändrade regelverk

Riskbeskrivning: Förändringar i lagar, förordningar och regelverk kan påverka Stenvalvet i form av ökade kostnader samt försämring av Stenvalvets rykte och varumärke. Huvuddelen av Stenvalvets hyresgäster bedriver skattefinansierad verksamhet på uppdrag av stat, kommun eller region. Verksamheten är i hög utsträckning beroende av beslut och krav från myndigheter vad avser bland annat fastighetsägande, uthyrning, hyressättning och krav på lokalerna. Nya eller ändrade

lagar och regler kan ha en negativ effekt på Stenvalvets verksamhet och ekonomiska resultat.

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

Regelefterlevnad

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

Hantering: Stenvalvet har en god löpande intern kontroll och kvalitetssäkring i flera led samt väl dokumenterade processer. Årlig revision genomförs med externa revisorer. För att motverka risken för korruption har Stenvalvet riktlinjer och rutiner för inköp och attestering. Stenvalvet har en intern uppförandekod och en för leverantörer. Stenvalvet har även en visselblåsarfunktion för internt bruk.

FINANSIELLA RISKER

Finansiering

Riskbeskrivning: Finansieringsrisk är risken att inte ha tillgång till det kapital som Stenvalvets verksamhet kräver eller att finansiering endast kan erhållas till kraftigt ökade kostnader. En stor del av Stenvalvets upplåning sker på kapitalmarknaden, främst i form av obligationer och företagscertifikat. I takt med att dessa lån förfaller måste de återbetalas eller refinansieras.

Hantering: Stenvalvet har en diversifierad finansiering, en god spridning av låneförfallen och en lång kapitalbindning. Kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 3,7 år. Den korta upplåningen består främst av företagscertifikat. För att ytterligare minska finansieringsrisken och hantera den korta upplåningen har Stenvalvet utnyttjade kreditlöften. Per 31 december 2020 uppgick dessa till 1,7 mdkr och tillhandahålls av flera nordiska banker. Stenvalvets finanspolicy reglerar ansvarsfördelning och riskmandat samt fastslår principer för rapportering, uppföljning och kontroll.

Ränta

Riskbeskrivning: Ränterisk är risken för att förändringar i marknadsräntan och kreditmarginaler negativt påverkar Stenvalvets kassaflöde eller det verkliga värdet på finansiella tillgångar och skulder. Räntekostnader är Stenvalvets enskilt största kostnadspost.

RISK

Hantering: Som en del i hanteringen av ränterisken emitterar Stenvalvet obligationer med fast ränta eller förlänger rörliga lån med hjälp av räntederivat på olika löptider. Stenvalvets genomsnittliga räntebindning ska ligga i intervallet två till åtta år och maximalt 60 procent av ränteförfallen får ligga inom tolv månader. Per 31 december 2020 uppgick Stenvalvets räntebindning till 4,6 år och 16 procent förfaller inom ett år.

Motpart

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

Hantering: Stenvalvet gör endast finansiella transaktioner med motparter med hög kreditrating. Motpartrisken regleras i detalj i bolagets finanspolicy och följs upp kontinuerligt av styrelsen.

Likviditet

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

Hantering: Stenvalvets affärsmodell bygger på ett stabilt och förutsägbart kassaflöde. Stenvalvet gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall och andra större betalningsåtaganden. Stenvalvet ska också ha en betryggande likviditetsbuffert. Skuldsättningskvoten (disponibel likviditet i förhållande till kort upplåning) uppgick till 162 procent vid årets slut.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Stenvalvet (publ), org nr 556803-3111, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2020. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 13 april 2021.

Verksamheten

Koncernen

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

Koncernen består vid räkenskapsårets utgång av moderbolaget Fastighets AB Stenvalvet (publ) med säte i Stockholm samt 91 helägda koncernföretag.

Aktierna förvärvades pro rata av övriga ägare och till dess bedömda marknadsvärde vid tidpunkten för förvärvet. Per balansdagen ägdes Bolaget till 100 % av Kyrkans pension, Kåpan Pensioner och Stiftelsen för Strategisk Forskning.

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

Moderbolaget

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

Utveckling av koncernens verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt	2020	2019	2018	2017	2016
Intäkter, mkr	890	888	812	742	695
Driftöverskott, mkr	643	629	578	530	493
Årets resultat, mkr	255	559	584	471	411
Balansomslutning, mkr	13990	12541	11484	10321	8673
Verkligt värde fastigheter, mkr	13464	12025	11105	9941	8510
Soliditet, %	24	25	22	19	17
Justerad soliditet, %	44	48	45	42	41

Definitioner: Se sidan 104

Resultat Koncernen

Driftöverskott

Omsättningen uppgick under året till 890 (888) mkr. Vid utgången av föregående år genomförde koncernen en större försäljning som medför en intäktsminskning om cirka 65 mkr år 2020. Ökningen av hyresintäkter beror till största delen på under räkenskapsåret genomförda förvärv som tillfört koncernen hyresintäkter för hela 2020. Hyresintäkterna i det jämförbara beståndet ökar med cirka 2,8 procent till följd av indexuppräknig

samt omförhandling av befintliga avtal. Serviceintäkter, vilket avser vidaredebiterade mediakostnader, har minskat något under 2020. Vakansgraden vid periodens slut mätt som ekonomisk vakans exklusive projekt var 4,0 (3,9) procent. Fastighetskostnaderna under året uppgick till 247 (259) mkr och driftöverskottet uppgick till 643 (629) mkr. Förändringen beror i båda fallen i huvudsak på genomförda transaktioner mellan åren 2019–2020 samt på effektiviseringar i verksamheten.

Förvaltningsresultat samt värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivat

Räntenettet uppgick till –366 (–360) mkr. Ökningen förklaras till övervägande del av ökade räntekostnader med anledning av genomförda förvärv. Resultat före skatt uppgick till 378 (744) mkr. Förändringen förklaras i huvudsak av lägre realiserade värdeförändringar på fastigheter. Årets resultat uppgick till 255 (559) mkr. För att säkerställa koncernens kommande räntenivåer finns ett antal ränteswappar upptagna. En marknadsvärdering vid årets slut ger vid handen en förändring av derivatens verkliga värde med –39 (–41) mkr. Den realiserade värdeförändringen på derivaten uppgår till –27 (0) mkr medan den realiserade värdeförändringen uppgår till –12 (–41) mkr.

Fastigheternas verkliga värden

Koncernens fastigheter har i likhet med tidigare år värderats externt. Värderingen har genomförts av värderingsföretagen Cushman & Wakefield, Forum Fastighetsekonomi, CBRE och Savills. Majoriteten av fastigheterna har inför värderingen besiktigats av värderarna enligt auktoriserade värderares gängse rutiner för besiktnings-

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

intervall. Värderingarna görs både med användning av ortsprismetoden och fastigheternas kassaflöden. Under året har marknaden för fastighetstransaktioner fungerat normalt vilket medfört att ortspriser varit tillgängliga och kunnat användas i normal utsträckning. Samtliga fastigheter värderades av externa värderare, förutom två projektfastigheter som värderades internt. Årsskiftesvärderingarna visade ett sammanlagt marknadsvärde på 13 464 (12 025) mkr. Det verkliga värdet på samtliga fastigheter, justerat för gjorda investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv, har ökat med 1,5 (4,3) procent. Ökningen beror dels på att marknadens direktavkastningskrav för samhällsfastigheter sedan årsskiftet har minskat med omkring 0,08 procentenheter, dels på ett högre normaliserat driftöverskott.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till –39 (130) mkr. Skillnaden i resultat mellan räkenskapsåret och jämförelseåret är framförallt hänförlig till lägre finansnetto och erhållna koncernbidrag från dotterbolagen.

Kassaflöde

Koncernen

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital uppgick till 300 (243) mkr. Minskningen beror främst på ökade kortfristiga fordringar.

Moderbolaget

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital uppgick till –110 (–357) mkr. Ökningen hänför sig i stort till en ökning av rörelseskuldena.

Förvärv, investeringar och försäljningar Koncernen

Förvärv under året

Under årets andra kvartal tillträdde fyra fastigheter med en sammanlagd yta om cirka 25 000 kvm. Fastigheterna utgörs av en vårdcentral belägen i Hässleholm, en skolfastighet i Stockholm, ett nyproducerat äldreboende i Ronneby samt ett myndighetskontor i Växjö.

Under årets tredje kvartal tillträdde ett polishus i Fagersta med en yta om cirka 2 300 kvm.

I december tillträdde en skolfastighet i Skövde med Raoul Wallenbergskolan som hyresgäst. Fastigheten har en yta om cirka 5 400 kvm.

Fastighetsvärdet för de under året förvärvade fastigheterna uppgår till 828 (1 272) mkr. Därutöver betalades ett tilläggsköpeskillingen om 45 mkr för en fastighet som förvärvades under 2019.

Investeringar

Koncernen har under året investerat 425 (275) mkr i ny, om- och tillbyggnader. Den största investeringen, 113 mkr, gjordes i ombyggnad av fastigheten Vägbyrtaren 1 i Eskilstuna. Koncernens framtida investeringsåtagande redovisas under not 10.

Försäljningar under året

Koncernen avyttrade cirka 23 000 kvm mark varav cirka 21 000 i Västerås och resterande del i Eskilstuna.

Underliggande fastighetsvärde för frånträdde fastigheter uppgår till 41 (1 110) mkr.

Händelser av väsentlig betydelse som inträffat under året

I början på året lanserade moderbolaget i koncernen ett MTN program i svenska kronor med ett rambelopp om 5 mdkr. De relaterade finansiella instrumenten är listade hos Nasdaq i Stockholm.

En ny vd, Maria Lidström tillträdde sin tjänst i maj för att efterträda Magnus Edlund.

Nordic Credit Rating bekräftade Stenvalvets kreditbetyg BBB+/N-1+ (stable). Under kvartal 4 2020 höjde ratinginstitutet ratingen för bolagets icke säkerställda skuld från BBB till BBB+.

Vd och affärsutvecklingschef Sara Östmark lämnade sin tjänst i november för att övergå till en annan anställning. Rekrytering av Investeringschef som tar delar av hennes tjänst är genomförd och tillträder tjänsten i maj 2021.

Finansiering och räntebindning

Koncernen

Koncernens huvudsakliga finansiella risker är risken för att inte kunna refinansiera befintliga lån och risken för en ökning av räntekostnaderna för finansieringen.

Koncernens externa lånevolym var vid årsskiftet 6 348 (5 420) mkr. Moderbolaget startade under året ett MTN program för att emittera obligationer i svenska kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Obligationerna är listade hos Nasdaq i Stockholm. Årets nyfinansiering har i huvudsak skett via kapital och penningmarknaden via icke säkerställda instrument (företagscertifikat och företagsobligationer). Vid periodens utgång uppgick andelen icke säkerställd skuld till 57,3 (23) procent. All marknadsfinansiering sker via koncernens moderbolag Fastighets AB Stenvalvet (publ).

Finansiering via banklån tas i huvudregel av koncernens fastighetsägande bolag. Pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter lämnas som säkerhet. Därutöver finansieras verksamheten genom lån från ägarna.

Ägarlånen uppgick vid årsskiftet till 2 845 (2 848) mkr. Ägarlån, och ränta därpå, är efterställda lånen från kreditinstitut. Likvida medel uppgick vid årsskiftet till 300 (349) mkr.

Koncernen hanterar risken för att framtida räntekostnader ska stiga vid finansiering med rörlig ränta genom att ingå ränteswappavtal med olika banker där koncernen erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Av den totalt utestående volymen skulder till kreditinstitut om 6 348 (5 420) mkr har totalt 84 (84) procent räntesäkrats med fasträntelån och ränteswappar med varierande löptider. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inklusive låneskulder med fast ränta och räntederivat uppgår vid årets slut till 4,6 (5,3) år. Skuldportföljen har en varierande löptid för att motverka refinansieringsrisken. Den återstående kapitalbindningen per balansdagen var 3,7 (3,6) år. Den genomsnittliga upplåningsräntan var vid årets slut 1,58 (1,72) procent inklusive effekter av

räntederivat. Effekten av eventuella ränteförändringar redovisas under not 21.

Vid årets utgång uppgick det verkliga värdet av räntederivaten till -76 (-65) mkr.

För mer information om koncernens finansiella risker och hanteringen av dessa hänvisas till not 21.

Moderbolaget

Förutom pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter ställer moderbolaget pant som säkerhet, i form av aktier i dotterbolagen, för dotterbolagens finansiering hos externa kreditgivare.

Moderbolaget har ingått ränteswappavtal för att, på portföljnivå för koncernen, hantera risken av framtida räntekostnader.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighetsvärden

Fastigheternas värde är den mest betydelsefulla faktorn för risknivån i ett fastighetsbolag. Av de risker och faktorer som påverkar fastigheternas värden bedöms bland annat risken för höjda avkastningskrav som den största. Därför investerar Stenvalvet i huvudsak i fastigheter som ligger i tillväxtregioner i Sverige. Långsiktiga kundrelationer och lokaler i de mest attraktiva lägena skapar förutsättningar för stabila fastighetsvärden även i tider med sämre samhällsekonomi.

Ett flertal av byggnaderna på fastigheterna i portföljen är

nyproducerade varför risken för stora negativa tekniska överraskningar är begränsade. Med planerade åtgärder för lång teknisk livslängd kommer andelen oförutsedda kostnader att successivt minska i beståndet.

Kontraktportfölj

Koncernens målsättning är att hyreskontraktportföljen ska ha en god fördelning mellan olika hyresgäster, hyresgäst kategorier och löptider. Avsikten med detta är att erhålla ett stabilt kassaflöde. Koncernens strategi för att hantera denna risk är att investera i fastigheter med säkra hyresgäster som kommun, stat och region. Investeringar görs vidare i fastigheter med långa återstående löptider på hyresavtalen. Den genomsnittliga återstående löptiden för kontraktportföljen är cirka 5,6 år.

Projektverksamhet

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

För en fullständig redogörelse av koncernens risk och riskhantering se sid 51–55.

Finansiella instrument och riskhantering

Risker och möjligheter avseende finans redovisas särskilt under not 21.

Hållbarhet och miljö

Koncernen har upprättat en särskild hållbarhetsrapport. Se sidor 17–18, 27–34, 52–54 och 109–112.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Medarbetare

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

Under året har vi både ersättningsrekryterat ett antal medarbetare samt tillsatt nya roller. Vi har rekryterat affärsutvecklare, energicontroller, finansanalytiker samt förstärkt med ett par administrativa tjänster.

Den dagliga driften av koncernens fastigheter utförs av entreprenörer lokalt på de orter fastigheter är belägna.

Medelantalet anställda under året uppgick till 43 (39) personer och vid årets slut hade koncernen 43 (42) personer anställda. Andelen kvinnor var vid årsskiftet 63 (57) procent. Samtliga medarbetare är anställda i moderbolaget.

Ersättningsprinciper för ledande befattningshavare

Till vd har under 2020 utbetalats fast lön samt bonus avseende 2019. Under 2016 startade ett av styrelsen beslutat incitamentsprogram vilket omfattar samtliga anställda inklusive vd och kan ge maximalt två månadslöner i bonus. Vd:s del av bonus är dessutom begränsad

till maximalt 20 procent av den totala bonus som, enligt programmet, utgår till bolagets anställda. Utbetalning av bonus kommer att ske under 2021.

Transaktioner med närstående

Företagets Juras Vänner AB, genom vilket delar av koncernledningen ägde aktier i moderbolaget, avyttrade under året samtliga 14 000 aktier i Fastighets AB Stenvalvet (publ) till övriga ägare. Företaget ägs till 100 procent av Fastighets AB Stenvalvet (publ).

Bolagsstyrningsrapport

En särskild bolagsstyrningsrapport finns på sid 46–48.

Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

Den 21 januari emitterade Fastighets AB Stenvalvet (publ) en icke säkerställd obligation om 600 mkr för att refinansiera förfallande banklån. Likviden betalades den 1 februari, varvid beloppet kommer att redovisas efter periodens utgång. Obligationen innebär att koncernens icke säkerställda skuld överstiger 50 procent.

På det hela taget har bolaget inte noterat någon väsentlig påverkan på verksamheten under inledningen av det första kvartalet till följd av Coronapandemin. Hyresinbetalningarna för kvartalet har i allt väsentligt skett enligt plan.

Företaget har erhållit en second opinion från Cicero gällande ett ramverk för grön finansiering med gradering Medium Green.

Förväntningar avseende framtida utveckling

Koncernen förväntas under år 2021 att fortsätta växa både organiskt och genom förvärv. Dessutom kommer ett större fokus att läggas på att bygga upp en projektportfölj.

Förslag till disposition av moderbolagets resultat

Till årsstämmans förfogande står följande belopp (kr):

Överkursfond	174 938 105
Balanserat resultat	107 886 133
Årets resultat	-46 871 683
	235 952 555

Styrelse föreslår följande:

Balanseras i ny räkning **235 952 555**

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

**FÖRVALTNINGS-
PROJEKT INOM
UTBILDNING**

VÄSTERÅS, VEDBO 59

I fastigheten Vedbo 59 i Västerås har vi genomfört ett takbyte där vi även har installerat solceller på hela fastigheten.



FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning koncernen

MSEK	Not	2020	2019
Hysesintäkter	2, 3	890	888
Fastighetskostnader	2	-247	-259
Driftnetto		643	629
Centrala administrationskostnader	6	-48	-43
Finansiella intäkter	7	7	9
Finansiella kostnader	7	-373	-369
Förvaltningsresultat		229	226
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	10	3	84
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	10	185	475
Värdeförändring derivat	7	-39	-41
Finansnetto		149	518
Resultat före skatt		378	744
Skatt	8	-123	-185
Årets resultat från kvarvarande verksamheter		255	559
Årets resultat		255	559
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		255	559

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

FINANSIELLA RAPPORTER

Balansräkning koncernen

MSEK	Not	2020	2019
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		0	1
Förvaltningsfastigheter	10	13 464	12 025
Nyttjanderättstillgångar	22	100	45
Materiella anläggningstillgångar	9	4	2
Långfristiga fordringar	12	14	15
Summa anläggningstillgångar		13 582	12 088
Varulager		0	0
Kundfordringar		15	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	23	12
Övriga fordringar	12	70	67
Likvida medel	14	300	349
Summa omsättningstillgångar		408	453
Summa tillgångar		13 990	12 541
Eget kapital			
Aktiekapital		8	8
Övrigt tillskjutet kapital		349	349
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 023	2 768
Summa eget kapital		3 380	3 125

MSEK	Not	2020	2019
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	16,17	5 095	2 848
Skulder till kreditinstitut	16,17	2 693	2 708
Långfristiga leasingkulder	16	95	41
Övriga långfristiga skulder		13	10
Derivat	21	76	65
Uppskjutna skatteskulder	8	729	641
Summa långfristiga skulder		8 701	6 313
Skulder till kreditinstitut	16	15	1 472
Företagscertifikat	16	1 390	1 240
Kortfristiga leasingkulder	16	4	4
Leverantörsskulder		128	56
Skatteskulder		50	20
Övriga skulder		21	20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	301	291
Summa kortfristiga skulder		1 909	3 103
Summa skulder		10 610	9 416
Summa eget kapital och skulder		13 990	12 541

FINANSIELLA RAPPORTER

Förändringar i eget kapital, koncernen

MSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa	Bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	8	349	2 209	2 566	–	2 566
Årets totalresultat						
Årets resultat			559	559	–	559
Årets övrigt totalresultat						–
Årets totalresultat	–	–	559	559	–	559
Utgående eget kapital 2019-12-31	8	349	2 768	3 125	–	3 125
Ingående eget kapital 2020-01-01	8	349	2 768	3 125	–	3 125
Årets totalresultat						
Årets resultat			255	255	–	255
Årets övrigt totalresultat			–	–		–
Årets totalresultat	–	–	255	255	–	255
Utgående eget kapital 2020-12-31	8	349	3 023	3 380	–	3 380

FINANSIELLA RAPPORTER

Kassaflöde koncernen

MSEK	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	378	744
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-171	-515
Betald inkomstskatt	-2	-2
	205	227
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	2	-19
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	93	35
Kassaflöde från den löpande verksamheten	300	243
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar**	-3	-1
Investeringar i befintliga fastigheter	-425	-282
Indirekta fastighetsförvärv	-874	-1 267
Indirekta fastighetsavyttringar	36	1 139
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-37
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 266	-448
Finansieringsverksamheten		
Företagscertifikat*	150	720
Upptagna lån*	2 250	800
Amortering av lån	-1 476	-1 277
Amortering av leasingskuld	-7	-4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	917	239
Årets kassaflöde	-49	34
Likvida medel vid årets början	349	315
Likvida medel vid årets slut	300	349

* Föregående år redovisades 220 mkr i företagscertifikat under posten Upptagna lån. Rättelsen ger en mer rättvisande bild av händelsen.

** I bokslutskommuniké redovisades denna post som en ökning av rörelseskulder.

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning moderbolaget

MSEK	Not	2020	2019
Nettoomsättning	2, 3	63	64
Administrations- och försäljningskostnader	4, 5	-90	-81
Rörelseresultat		-27	-17
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	9	98
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	234	224
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-363	-330
Resultat efter finansiella poster		-147	-25
Bokslutsdispositioner		126	165
Erhållna koncernbidrag		-18	-10
Bokslutsdispositioner, övriga		108	155
Resultat före skatt		-39	130
Skatt	8	-8	-22
Årets resultat		-47	108

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

FINANSIELLA RAPPORTER

Balansräkning moderbolaget

MSEK	Not	2020	2019
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		–	1
Materiella anläggningstillgångar	9	3	1
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	26	2 022	1 487
Fordringar hos koncernföretag	11	4 932	3 054
Uppskjuten skattefordran	8	8	4
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 962	4 545
Summa anläggningstillgångar		6 965	4 547
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		1 407	1 341
Övriga fordringar	12	45	44
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	15	6
Summa kortfristiga fordringar		1 467	1 391
Kassa och bank	14	290	339
Summa omsättningstillgångar		1 757	1 730
Summa tillgångar		8 722	6 277

MSEK	Not	2020	2019
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital 8 071 125 aktier		8	8
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		175	195
Balanserat resultat		108	-20
Årets resultat		-47	108
Summa eget kapital		244	291
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		28	10
Långfristiga skulder	17		
Obligationslån		2 250	–
Lån från ägare		2 845	2 848
Derivat		89	61
Summa långfristiga skulder		5 184	2 909
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6	5
Företagscertifikat	16	1 390	1 240
Skulder till koncernföretag		1 765	1 738
Aktuella skatteskulder		19	6
Övriga skulder		6	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	80	76
Summa kortfristiga skulder		3 266	3 067
Summa eget kapital och skulder		8 722	6 277

FINANSIELLA RAPPORTER

Förändringar i eget kapital, moderbolaget

MSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2019-01-01	8	195	–	–20	183
Årets totalresultat					
Årets resultat				108	108
Årets totalresultat	–	–	–	108	108
Vinstdisposition			–20	20	–
Utgående eget kapital 2019-12-31	8	195	–20	108	291
Ingående eget kapital 2020-01-01	8	195	–20	108	291
Justering för retroaktiv tillämpning/ändring*		–20	20		–
Justerat eget kapital 2020-01-01	8	175	–	108	291
Årets totalresultat					
Årets resultat				–47	–47
Årets totalresultat	–	–	–	–47	–47
Vinstdisposition			108	–108	–
Utgående eget kapital 2020-12-31	8	175	108	–47	244

*Avser rättelse av verksamhetsår 2018

FINANSIELLA RAPPORTER

Kassaflöde moderbolaget

MSEK	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-39	130
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	135	-187
Betald inkomstskatt	-	-
	96	-57
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-242	-201
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	36	-99
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-110	-357
Investeringsverksamheten		
Lämnad finansiering till dotterbolag	-2 066	-641
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3	-1
Förvärv av finansiella tillgångar	-431	-249
Avyttring av finansiella tillgångar	-1	187
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 501	-704
Finansieringsverksamheten		
Emission av obligationer	2 250	-
Erhållna koncernbidrag	165	91
Lämnade koncernbidrag	-	-28
Upptagna lån	150	1 020
Amortering av lån	-3	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 562	1 083
Årets kassaflöde	-49	22
Likvida medel vid årets början	339	317
Likvida medel vid årets slut	290	339

Noter

NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

(a) Överensstämmelse med normgivning och lag

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

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 29 mars 2021. Koncernens resultaträkning och rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 13 april 2021.

(b) Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

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

(c) Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

(d) Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprin-

ciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

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

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

(e) Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

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

(f) Ändrade redovisningsprinciper

(i) Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS Ändringar av IFRS med tillämpning från och med 1 januari 2020 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

(g) Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

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

(h) Klassificering m.m.

Anläggningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar i allt väsentligt består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Långfristiga skulder utgörs i allt väsentligt av belopp som Fastighets AB Stenvalvet (publ) per rapportperiodens slut har en ovillkorad rätt att välja att betala längre bort i tiden än tolv månader efter rapportperiodens slut. Fastighets AB Stenvalvet (publ) inte en sådan rätt per rapport-

periodens slut – eller innehas skuld för handel eller förväntas skuld regleras inom den normala verksamhetscykeln – redovisas skuldbeloppet som kortfristig skuld.

(i) Rörelsesegmentrapportering

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

(j) Konsolideringsprinciper och rörelseförvärv

(i) Rörelseförvärv

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

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

(ii) Dotterföretag

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

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar

NOTER

FORTS. NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

och övertar dess skulder. I förvärsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av egetkapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat.

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

(iii) Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

(k) Intäkter**(ii) Hyresintäkter**

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

(ii) Intäkter från fastighetsförsäljning

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

(iii) Statliga stöd

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

(l) Leasing

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

(i) Leasingavtal där Koncernen är leasetagare

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

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

Leasingavgifterna diskonteras i normalfallet med Koncernens marginella upplåningsränta, vilket utöver Koncernens/företagets kreditrisk återspeglar respektive avtals leasingperiod, valuta och kvalitet på underliggande tillgång som tänkt säkerhet.

Leasingkulden omfattar nuvärdet av följande avgifter under bedömd leasingperiod:

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

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

Koncernen presenterar nyttjanderättstillgångar, som inte uppfyller definitionen för förvaltningsfastigheter, och leasingkulder som egna poster i rapporten över finansiell ställning.

För leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde, understigande 50 tkr, redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och leasingkulld. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

(ii) Leasingavtal där Koncernen är leasegivare

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

Vid fastställande av klassificering görs en övergripande bedömning av om leasingavtalet i allt väsentligt överför de ekonomiska risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången. Om så är fallet är leasingavtalet ett finansiellt leasingavtal, i annat fall är det ett operationellt leasingavtal. Som en del av denna bedömning tar Koncernen hänsyn till ett flertal indikationer. Exempel på sådana indikationer är om leasingperioden utgör en större del av tillgångens ekonomiska livslängd eller om äganderätten till den underliggande tillgången överförs till leasetagaren när leasingavtalet löpt ut.

NOTER

FORTS. NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

(m) Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella intäkter och kostnader inkluderar:

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

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

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

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

(n) Skatter

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

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

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

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

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

(o) Finansiella instrument**(i) Redovisning och första värderingen**

Kundfordringar och utfärdade skuldinstrument redovisas när de är utgivna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, när det gäller finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via resultatet, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet eller emissionen. Kundfordringar värderas initialt till transaktionspriset.

(ii) Klassificering och efterföljande värdering**Finansiella tillgångar**

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

Koncernens finansiella tillgångar i form av kundfordringar och

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

Finansiella skulder – Klassificering, efterföljande värdering och vinster och förluster

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

(iii) Nedskrivningar – förväntade kreditförluster

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

(iv) Borttagande från rapporten över finansiell ställning (bortbokning)**Finansiella tillgångar**

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

Finansiella skulder

Koncernen bokar bort en finansiell skuld från rapporten över finansiell ställning när de åtaganden som anges i avtalet fullgörs, annulleras eller upphör. Koncernen bokar också bort en finansiell skuld när de avtalsenliga villkoren modifieras och kassaflödena från den modifierade skulden är väsentligt annorlunda. I det fallet

NOTER

FORTS. NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

redovisas en ny finansiell skuld till verkligt värde baserat på de modifierade villkoren.

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

(v) Kvittning

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

(vi) Derivatinstrument

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

(p) Materiella anläggningstillgångar

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

(q) Immateriella tillgångar

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

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

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

En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En

nedskrivning redovisas som kostnad i årets resultat. Då nedskrivningsbehov identifierats för en kassagenererande enhet fördelas nedskrivningsbeloppet efter en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten.

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

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

Återföring av nedskrivning

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

(s) Förvaltningsfastigheter

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

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltnings-

fastigheter redovisas i rapport över finansiell ställning till verkligt värde. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en fastigheten genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer.

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

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

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

(i) Tillkommande utgifter

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

NOTER

FORTS. NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

(t) Preferensaktier

Ej inlösenbara preferensaktier redovisas som eget kapital, med anledning av att bolagsstämman har en rätt att besluta att skjuta upp utdelningar på obestämd tid och att innehavarna inte har någon annan rätt att erhålla kontanter, andra finansiella tillgångar eller ett variabelt antal av koncernens aktier. Lämnade utdelningar redovisas direkt i eget kapital när utdelningsbeslut.

(u) Utbetalning av kapital till ägarna**(i) Återköp av egna aktier**

Förvärv av egna aktier redovisas som en avdragspost från eget kapital. Likvid från avyttring av sådana egetkapitalinstrument redovisas som en ökning av eget kapital. Eventuella transaktionskostnader redovisas direkt i eget kapital.

(ii) Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

(u) Ersättningar till anställda**(i) Kortfristiga ersättningar**

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

(ii) Avgiftsbestämda pensionsplaner

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

(v) Avsättningar

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

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

(w) Eventualförpliktelser

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Ändrade redovisningsprinciper

Om inte annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2020 förändrats i enlighet med vad som anges ovan för koncernen.

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterföretag

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

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

Finansiella instrument och säkringsredovisning

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

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella "omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfallodagen (överkurs respektive underkurs). För finansiella tillgångar

NOTER

FORTS. NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9:s nedskrivningsregler.

Finansiella garantier

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

Anteciperade utdelningar

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

Leasade tillgångar

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskuld i balansräkningen. De avtal där moderbolaget utgör leasegivare redovisas som operationella leasingavtal.

Skatter

I moderbolaget redovisas i balansräkningen obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, till

skillnad mot i koncernen. I resultaträkningen görs i moderbolaget på motsvarande sätt ingen fördelning av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skattekostnad.

Koncernbidrag

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

Aktieägartillskott

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

NOTER

NOT 2 HYRESINTÄKTER OCH FASTIGHETSKOSTNADER**Koncernen****Hyresintäkter**

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

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

Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt.

Förfallostruktur kontrakterad hyra

MSEK	2020		2019	
	Årshyra	% av total	Årshyra	% av total
Kommersiella lokaler				
2020	–	–	70	9
2021	89	10	96	12
2022	94	11	78	10
2023	146	17	117	14
2024	98	11	51	6
2025	48	5	54	7
2026	83	9	48	6
2027	27	3	29	4
2028	11	1	10	1
2029	44	5	43	5
2030 och senare	240	27	215	27
Summa	880	100	811	100

Förfallostrukturen ovan avser kontrakterade årshyror per 2020-12-31. Andelen kontor motsvarade cirka 23 %, vård- och omsorgsboenden cirka 25 % och övriga lokaler utgjorde cirka 53 %.

MSEK	2020	2019
Intäkter		
Hyresintäkter	837	830
Serviceintäkter	19	27
Övriga intäkter	34	31
Summa intäkter	890	888
Fastighetskostnader		
Taxebundna kostnader	72	84
Övriga driftskostnader	64	75
Underhållskostnader	44	42
Fastighetsadministration	48	40
Fastighetsskatt	19	18
Summa fastighetskostnader	247	259

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

Statliga stöd

Inga statliga stöd erhållits under året.

NOTER

NOT 3 RÖRELSESEGMENT

Koncernens verksamhet delas upp i rörelsesegment baserat på vilka delar av verksamheten företagens högste verkställande beslutsfattare följer upp, så kallad "management approach" eller företagsledningsperspektiv.

Koncernens verksamhet är organiserad på det sätt högste verkställande beslutsfattare följer upp det resultat, avkastning och kassaflöde som koncernen genererar. Utfall avseende prestation i respektive segment följs regelbundet upp löpande av högsta verkställande beslutsfattare för att kunna fastställa och allokera behov av resurser. Bedömningen baseras på den rapportering som koncernledningen inhämtar för att följa upp och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut. Det är utifrån denna interna rapportering som koncernens segment har identifierats, genom att de olika delarna har genomgått en process som syftar till att slå ihop segment som är likartade, vilket innebär att det har likartade ekonomiska egenskaper.

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

Följande rörelsesegment har identifierats:

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

I rörelsesegmentens resultat, tillgångar och skulder har inkluderats direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. De redovisade posterna i rörelsesegmentens resultat, tillgångar och skulder är värderade i enlighet med det resultat, tillgångar och skulder som företagens högste verkställande beslutsfattare [koncernledning, beroende på vem/vilka bedömts vara koncernens högsta verkställande beslutsfattare] följer upp.

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

Ej fördelade poster består av sålda fastigheter.

NOTER

NOT 3 RÖRELSESEGMENT, FORTS.

Koncernens rörelsesegment MSEK	Kontor		Äldreboende		Rättsväsende		Utbildning		Vård		Övrigt		Ej fördelade poster och elimineringar		Summa konsoliderat	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Hysesintäkter	232	220	220	243	164	154	198	205	54	56	22	10			890	888
Fastighetskostnader	-76	-75	-48	-63	-45	-38	-58	-54	-17	-21	-2	-8			-247	-259
Driftnetto	156	145	172	179	119	115	140	151	37	35	19	3			643	629
Centrala administrationskostnader													-48	-43	-48	-43
Finansiella intäkter													7	9	7	9
Finansiella kostnader													-373	-369	-373	-369
Förvaltningsresultat															229	226
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-73	101	126	180	-14	50	103	64	34	48	-24	32	36	84	188	559
Värdeförändringar derivat													-39	-41	-39	-41
Resultat före skatt															378	744
Marknadsvärde fastigheter	2 904	2 685	4 232	3 818	1 895	1 822	3 442	2 766	645	572	346	363			13 464	12 025

Information om större kunder

Hyresgäst	Hyresgästkategori	Årshyra (mkr)	Andel av årshyra (%)
Polismyndigheten	Stat	107	12%
Int. Engelska Skolan i Sverige AB	Friskolor	69	8%
Attendo Sverige AB	Privata vårdgivare	48	5%
Sveriges Domstolar	Stat	47	5%
Örebro Kommun	Kommun	42	5%
Region Skåne	Region	36	4%
Umeå Kommun	Kommun	27	3%
Skatteverket	Stat	27	3%
Kriminalvården	Stat	25	3%
Arbetsförmedlingen	Stat	17	2%
Summa		445	51%

NOTER

NOT 4 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

TSEK	2020	2019
Koncernen		
Löner och ersättningar m.m.	33 611	32 822
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer (se vidare not 19)	4 922	4 058
Sociala avgifter	11 000	11 192
	49 533	48 072

Medelantalet anställda

	2020	varav kvinnor	2019	varav kvinnor
Moderbolaget				
Sverige	43	63%	39	57%
Totalt moderbolaget	43	63%	39	57%
Dotterföretag				
Sverige	–	0%	–	0%
Totalt i dotterföretag	–	0%	–	0%
Koncernen totalt	43	63%	39	57%

Könsfördelning i företagsledningen

	2020	2019
	Andel kvinnor	Andel kvinnor
Moderbolaget		
Styrelsen	50%	50%
Övriga ledande befattningshavare	50%	50%
Koncernen		
Styrelser	50%	50%
Övriga ledande befattningshavare	50%	50%

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

TSEK	2020		Summa
	Ledande befattningshavare (16 personer)	Övriga anställda	
Moderbolaget			
Löner och andra ersättningar (varav tantiem o.d.)	9 625 (3 095)	23 986 (2 156)	33 611 (5 251)
Moderbolaget totalt	9 625	23 986	33 611
(varav tantiem o.d.)	(3 095)	(2 801)	(5 251)
Sociala kostnader (varav pensionskostnad)	6 276 (2 243)	9 647 (2 679)	15 923 (4 922)

TSEK	2019		Summa
	Ledande befattningshavare (12 personer)	Övriga anställda	
Löner och andra ersättningar (varav tantiem o.d.)	9 496 (1 548)	23 326 (3 192)	32 822 (4 740)
Moderbolaget totalt	9 496	23 326	32 822
(varav tantiem o.d.)	(1 548)	(3 192)	(4 740)
Sociala kostnader (varav pensionskostnad)	4 795 (1 676)	10 455 (2 382)	15 250 (4 058)

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

TSEK	2020	2019
	Ledande befattningshavare (8 personer)	Ledande befattningshavare (7 personer)
Koncernen		
Löner och andra ersättningar (varav tantiem o.d.)	9 625 (3 095)	9 496 (1 548)
Pensionskostnader	2 243	1 678
Pensionsförpliktelser	–	–

NOTER

NOT 4 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR, FORTS.**Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare
Moderbolaget**

TSEK	Grundlön styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Summa
2020				
Styrelsens ordförande Dag Klackenbergs				
Ersättning från moderbolaget	150	120		270
Styrelseledamot Ann Grevelius				
Ersättning från moderbolaget	75	120		195
Styrelseledamot Hans Rydstads				
Ersättning från moderbolaget	75	110		185
Styrelseledamot Ingalill Berglund				
Ersättning från moderbolaget	75	80		155
Styrelseledamot Marie Giertz				
Ersättning från moderbolaget	75	110		185
Styrelseledamot Thomas Holms				
Ersättning från moderbolaget	75	110		185
Verkställande direktör Magnus Edlunds				
Ersättning från moderbolaget	521	1 320	186	2 027
Verkställande direktör Maria Lidströms				
Ersättning från moderbolaget	1 302		288	1 590
Vice verkställande direktör Sara Östmarks				
Ersättning från moderbolaget	1 140	205	335	1 680
Andra ledande befattningshavare (7 personer)				
Ersättning från moderbolaget	6 137	921	1 434	8 492
Summa	9 625	3 096	2 243	14 964
Ersättning från moderbolaget	9 625	3 096	2 243	14 964

NOTER

NOT 4 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR, FORTS.

TSEK	Grundlön styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Summa
2019				
Styrelsens ordförande Dag Klackenberg				
Ersättning från moderbolaget	–			–
Styrelseledamot Anne Grevelius				
Ersättning från moderbolaget	75	120		195
Styrelseledamot Hans Rydstad				
Ersättning från moderbolaget	75	110		185
Styrelseledamot Ingalill Berglund				
Ersättning från moderbolaget				–
Styrelseledamot Marie Giertz				
Ersättning från moderbolaget	75	110		185
Styrelseledamot Thomas Holm				
Ersättning från moderbolaget	–			–
Verkställande direktör Magnus Edlund				
Ersättning från moderbolaget	2 451	389	653	3 493
Vice verkställande direktör Sara Östmark				
Ersättning från moderbolaget	1 205	200	257	1 662
Andra ledande befattningshavare (4 personer)				
Ersättning från moderbolaget	3 991	539	766	5 296
Summa	7 872	1 468	1 676	
Ersättning från moderbolaget	7 872	1 468	1 676	11 016

Ledande befattningshavares ersättningar**Avgångsvederlag**

Om bolaget säger upp vd utgår ett avgångsvederlag motsvarande tolv månadslöner, utöver lönen under uppsägningstiden (12 månader).

Vid uppsägning på egen begäran utgår lön under uppsägningstiden (6 månader).

Incitamentsprogram (rörlig ersättning)

Under 2016 startade ett av styrelsen beslutat incitamentsprogram vilket omfattar samtliga anställda inklusive vd och kan ge maximalt två månadslöner i bonus.

Vd:s del av bonus är dessutom begränsad till maximalt 20 % av den totala bonus som, enligt programmet, utgår till bolagets anställda.

NOTER

NOT 5 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

MSEK	2020	2019
Koncernen		
KPMG		
Revisionsuppdrag	2	1
Andra uppdrag	0	0
Moderbolaget		
KPMG		
Revisionsuppdrag	2	1
Andra uppdrag	0	0

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

NOT 6 CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER**Koncernen**

All administration som inte ingår i Fastighetsadministration, exempelvis personalkostnader för vd, ekonomichef, affärsutvecklingschef, analytiker, del av chef för projekt- och förvaltning (50%) och dessa personers andel av övriga kostnader (t.ex. hyra).

Förvaltningstjänsterna faktureras till interna kunder på marknadsmässiga villkor.

MSEK	2020	2019
Personalkostnader	26	27
Lokal- och kontorskostnader	3	3
Köpta tjänster	11	6
Övriga kostnader	9	8
	48	43

NOT 7 FINANSNETTO

MSEK	2020	2019
Koncernen		
Ränteintäkter från finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde	7	9
Räntekostnader från finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-373	-369
Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet – ränteswappar	-39	-41
Finansiella kostnader	-411	-409
Finansnetto redovisat i resultatet	-404	-401
Moderbolaget		
Resultat från andelar i koncernföretag		
Utdelning	-	4
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-4	80
Resultat HB/KB	13	14
	9	98
Moderbolaget		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter på fordringar som är omsättningstillgångar	227	201
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	7	23
Summa	234	224
Varav koncernföretag	227	222
Varav övriga	7	2
Räntekostnader och liknande resultat poster		
Räntekostnader	-308	-277
Värdeförändring räntederivat	-56	-53
Summa	-363	-330
Varav koncernföretag	-	-
Varav övriga	-363	-330

NOTER

NOT 8 SKATTER

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

MSEK	2020	2019
Koncernen		
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	-28	-19
	-28	-19
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-83	-141
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-12	-25
	-95	-166
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-123	-185
Moderbolaget		
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	-12	-6
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	0	
	-12	-6
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader HB/KB	-1	-3
Uppskjuten skatt avseende värdering derivat	6	11
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-1	-24
	4	-16
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget	-8	-22

MSEK		2020		2019
Avstämning av effektiv skatt				
Koncernen				
Resultat före skatt		378		744
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	21,4%	-81	21,4%	-159
Ej avdragsgilla kostnader	14,8%	-56	7,1%	-53
Ej skattepliktiga intäkter	-1,9%	7	-4,5%	34
Övrigt	-1,9%	7	0,9%	-6
Redovisad effektiv skatt	32,5%	-123	24,8%	-185
Moderbolaget				
Resultat före skatt		-39		130
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	21,4%	8	21,4%	-28
Ej avdragsgilla kostnader	-43,6%	-17	6,5%	-8
Ej skattepliktiga intäkter	0	-	-13,0%	17
Övrigt	2,6%	1	2,4%	-3
Redovisad effektiv skatt	-19,6%	-8	3,0%	-22

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

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

Förändrad skattesats

Fr o m 1 januari 2019 är skattesatsen i Sverige 21,4% för företag med räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 eller senare. Skattesatsen sänks till 20,6 % för räkenskapsår som börjar 1 januari 2021 eller senare.

NOTER

NOT 8 SKATTER, FORTS.

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

MSEK	Balans per 1 jan 2020	Redovisat i årets resultat	Balans per 31 dec 2020
Koncernen			
Materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Förvaltningsfastigheter	-668	-82	-750
Derivat	1	15	16
Periodiseringsfonder	-7	-10	-17
Aktivering av underskottsavdrag	33	-12	21
	-641	-89	-729

MSEK	Balans per 1 jan 2019	Redovisat i årets resultat	Balans per 31 dec 2019
Materiella anläggningstillgångar	-	0	0
Förvaltningsfastigheter	-569	-98	-668
Derivat	3	-3	1
Periodiseringsfonder	-2	-5	-7
Aktivering av underskottsavdrag	46	-13	33
	-522	-119	-641

MSEK	Balans per 1 jan 2020	Redovisat över resultaträkningen	Balans per 31 dec 2020
Moderbolaget			
Förvaltningsfastigheter	-25	-1	-25
Derivat	12	6	18
Utnyttjande av underskottsavdrag	17	-1	15
	4	4	8

MSEK	Balans per 1 jan 2019	Redovisat över resultaträkningen	Balans per 31 dec 2019
Förvaltningsfastigheter	-22	-3	-25
Derivat	1	11	12
Utnyttjande av underskottsavdrag	41	-24	17
	20	-16	4

NOTER

NOT 9 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MSEK	Inventarier	
	2020	2019
Koncernen		
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	3	2
Nyanskaffning	3	1
Avyttringar		
Utgående balans	6	3
Avskrivningar		
Ingående balans	-1	-1
Årets avskrivningar	-1	-1
Avyttringar		
Utgående balans	-2	-1
Redovisade värden		
Den 1 januari	2	2
Den 31 december	4	2
Moderbolaget		
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	3	2
Nyanskaffning	3	1
Utgående balans	6	3
Avskrivningar		
Ingående balans	-2	-1
Årets avskrivningar	-1	-1
Utgående balans	-3	-1
Redovisade värden		
Den 1 januari	1	1
Den 31 december	3	2

För upplysningar om förvaltningsfastigheter se not 10.

NOT 10 VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

MSEK	2020	2019
Realiserade värdeförändringar	3	84
Orealiserade värdeförändringar	185	475
	188	559

(a) Avstämning av ingående och utgående balans m.m.

MSEK	2020	2019
	Fastighet som ägs av koncernen	Fastighet som ägs av koncernen
Verkligt värde vid årets början	12 025	11 105
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	828	1 274
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	425	276
Förvärvskostnader föregående år	45	6
Verkligt värde sålda förvaltningsfastigheter	-41	-1 110
Värdeförändringar redovisade i resultatet	188	475
Återföring av uppskjuten skatt avseende sålda fastigheter	-7	0
Verkligt värde vid årets slut	13 464	12 025
Värdeförändringar hänförliga till fastigheter som innehas vid årets slut		
Värderingen av verkligt värde är för samtliga förvaltningsfastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligtvärdehierarkin.		

MSEK	2020	2019
Marknadsvärden förvaltningsfastigheter enligt erhållna värderingar	13 464	12 025
Verkligt värde förvaltningsfastigheter enligt rapport över finansiell ställning	13 464	12 025

NOTER

NOT 10 VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, FORTS.**Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar**

MSEK	2020	2019
Koncernen		
Hysesintäkter	837	830
Serviceintäkter (avser deb. el, värme, kyla, avfall V/A)	19	27
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt)	-247	-259

Väsentliga investeringar

Vid årets utgång pågick följande väsentliga investeringar:

MSEK	2020		
	Bedömt tidpunkt för färdighet	Bedömt investering	Återstår
Vägbrytaren 1, Eskilstuna	jan-21	292	65
Valören 1, Eskilstuna	dec-21	136	97
Sicklaön, Nacka*	aug-21	365	97
Vedbo 59, Västerås	aug-21	28	6
		821	265

*Siffran inkluderar fastighetens anskaffningsvärde

MSEK	2019		
	Bedömt tidpunkt för färdighet	Bedömt investering	Återstår
Gåsö 2, Farsta Strand	jan-20	188	9
Vägbrytaren 1, Eskilstuna	dec-20	325	211
Valören 1, Eskilstuna	dec-21	145	138
Sicklaön, Nacka	aug-21	365	225
		1 023	583

(b) Fastställande av verkligt värde

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy. Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Värdering av projektfastigheter, dvs. fastigheter som till största del är föremål för ombyggnation alternativt är under nybyggnation, värderas internt av bolaget. I enlighet med koncernens värderingspolicy görs externa värderingar inför varje halvårs- och årsskifte.

Per 2020-12-31 har värderingar utförts av värderingsföretagen Cushman & Wakefield, Forum Fastighetsekonomi, CBRE och Savills. Majoriteten av fastigheterna har inför värderingen besiktigats av värderarna enligt auktoriserade värderares gängse rutiner för besiktningintervall. Per aktuellt årsskifte har även tre projektfastigheter värderats internt av bolaget.

Fastigheterna värderas enligt principer i MSCI:s (fd. IPD.s) värderingshandledning.

Med biträde från externa värderare och deras utlåtanden fastställer styrelse och vd marknadsvärdet för fastighetsbeståndet.

Värderingsteknik, -hierarki och väsentliga icke observerbara indata

Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod, utifrån redovisade jämförelseköp, och avkastningsmetod. Den avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden i form av driftnetton under 5–25 år beroende på återstående antal år i de största hyresavtalen, som successivt marknadsanpassats, samt nuvärdet av bedömt restvärde året därefter. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetton året efter kassaflödesperioden. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav.

Direktavkastningskravet för restvärdebedömning har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. Diskonteringsräntan som använts för nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden.

Verkligtvärdevärderingen av förvaltningsfastigheter på 13 464 mkr har kategoriserats som tillhörande nivå 3 i verkligtvärdehierarkin, då ej observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde.

Indata: Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som bedöms vara marknadsmässig antas förlängas med oförändrade villkor efter utgången av innevarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en marknadsmässig hyresnivå. Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser.

Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

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

NOTER

NOT 10 VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, FORTS.

Typ av fastighet	Kontor	Vård och omsorgsboende	Övrigt
	Spann (vägt snitt)	Spann (vägt snitt)	Spann (vägt snitt)

Koncernen**2020-12-31**

Förväntad hyra (kr per kvm)	1 397	1 958	1 545
Aktuell hyra (kr per kvm)	1 347	1 941	1 466
Återstående längd på hyreskontrakt	2,4	10,3	5,6
Förväntad långsiktig vakans	4,79%	0,62%	3,76%
Aktuell vakans	7,40%	2,20%	6,40%
Förväntat driftnetto (kr per kvm)	980	1 559	1 159
Diskonteringsränta, avkastningskrav	7,1–8,7%	4,0–8,7%	4,5–11,9%
Direktavkastningskrav för skattning av restvärde	5,2–6,8%	4,2–6,5%	4,2–10,0%

Koncernen**2019-12-31**

Förväntad hyra (kr per kvm)	1 432	1 911	1 437
Aktuell hyra (kr per kvm)	1 255	1 932	1 349
Återstående längd på hyreskontrakt	3,7	10,5	5,7
Förväntad långsiktig vakans	5,0%	0,9%	4,3%
Aktuell vakans	11,0%	0,1%	5,4%
Förväntat driftnetto (kr per kvm)	993	1 567	936
Diskonteringsränta, avkastningskrav	7,3–8,7%	4,3–8,0%	4,7–12,0%
Direktavkastningskrav för skattning av restvärde	5,4–6,7%	4,3–6,5%	4,3–10,0%

Det uppskattade verkliga värdet skulle öka (minska) om:

- Förväntad hyra var högre (lägre)
- Förväntad vakans var lägre (högre)
- Förväntat driftnetto var högre (lägre)
- Diskonteringsränta var lägre (högre)
- Direktavkastningskravet var lägre (högre)

Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde

Typ av fastighet MSEK	Förändring	Kontor	Vård och omsorgsboende	Övrigt
2020-12-31				
Förväntad hyra (kr per kvm)	+100 kr/kvm	-290	250	588
Förväntad långsiktig vakans	+5 %-enheter	-203	-245	-454
Diskonteringsränta, avkastningskrav	+0,5%-enheter	-222	-414	-580
2019-12-31				
Förväntad hyra (kr per kvm)	+100 kr/kvm	271	224	664
Förväntad långsiktig vakans	+5 %-enheter	194	214	477
Diskonteringsränta, avkastningskrav	+0,5%-enheter	229	346	583

NOT 11 FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG**Fordringar hos koncernföretag**

MSEK	2020	2019
Moderbolaget		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 054	2 399
Inköp	1 878	655
Utgående balans 31 december	4 932	3 054

NOTER

NOT 12 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

MSEK	2020	2019
Koncernen		
Långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar		
Periodiserade hyresrabatter	14	15
	14	15
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Pågående jämkningsmoms	1	2
Pågående förvärvskostnader	42	42
Skattefordringar	3	12
Övriga fordringar	24	11
	70	67
Moderbolaget		
Långfristiga fordringar	–	–
	–	–
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Pågående projekt	42	42
Övrigt	2	3
	45	44

NOT 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

MSEK	2020	2019
Koncernen		
Förutbetalda hyresutgifter	1	4
Förutbetalda försäkringspremier	2	3
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	2	2
Förutbetalda bankavgifter	4	3
Upplupna hyror och avgifter	0	1
Upplupna ränteintäkter	9	–
Övrigt	5	0
	23	12
Moderbolaget		
Förutbetalda hyresutgifter	1	1
Förutbetalda försäkringspremier	1	1
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	1	1
Förutbetalda bankavgifter	3	2
Upplupna ränteintäkter	9	2
	15	6

NOT 14 LIKVIDA MEDEL

MSEK	2020	2019
Koncernen		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	11	10
Tillgodohavande på koncernkonto hos moderföretaget	290	339
Summa enligt balansräkningen	300	349
Koncernen har inga kortfristiga placeringar		

NOTER

NOT 15 EGET KAPITAL**Typer av aktier**

Tusentals aktier	2020	2019
Stamaktier		
Emitterade per 1 januari	8 071	8 071
Emitterade per 31 december – betalda	8 071	8 071

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

Fritt eget kapital

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

Överkursfond

När aktier emitteras till överkurs, det vill säga för aktierna ska betalas mer än aktiernas kvotvärde, ska ett belopp motsvarande det erhållna beloppet utöver aktiernas kvotvärde, föras till överkursfonden. Belopp som tillförts överkursfonden fr.o.m. 1 januari 2006 ingår i fritt eget kapital.

Balanserade vinstmedel

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

NOT 16 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

I det följande framgår information om företagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om företagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 23.

MSEK	2020	2019
Långfristiga skulder		
Banklån	2 693	2 708
Obligationslån	2 250	–
Leasingskulder	95	41
Skulder till aktieägare	2 845	2 848
Derivat	76	65
	7 959	5 662

MSEK	2020	2019
Kortfristiga skulder		
Banklån	15	1 472
Kortfristig del av leasingskulder	4	4
Företagscertifikat	1 390	1 240
	1 409	2 716

Villkor och återbetalningstider

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

MSEK	Valuta	Nominell ränta	Förfall	2020	
				Nominellt värde	Redovisat värde
Banklån	SEK		2022	254	254
Banklån	SEK		2022	422	422
Banklån	SEK		2023	226	226
Banklån	SEK		2024	491	491
Banklån	SEK		2027	54	54
Banklån	SEK		2028	1 260	1 260
Obligationer	SEK		2023	800	800
Obligationer	SEK		2024	750	750
Obligationer	SEK		2024	700	700
Skulder till aktieägare	SEK		2030	2 845	2 845
Företagscertifikat	SEK		2021	1 390	1 390
Leasingskulder	SEK			99	99
Totala räntebärande skulder				9 291	9 291

NOTER

NOT 16 RÄNTEBÄRANDE SKULDER, FORTS.

MSEK	Valuta	Nominell ränta	Förfall	2019	
				Nominellt värde	Redovisat värde
Banklån	SEK		2021	295	295
Banklån	SEK		2021	684	684
Banklån	SEK		2021	479	479
Banklån	SEK		2022	257	257
Banklån	SEK		2022	427	427
Banklån	SEK		2023	228	228
Banklån	SEK		2024	496	496
Banklån	SEK		2027	54	54
Banklån	SEK		2028	1 260	1 260
Skulder till aktieägare	SEK		2030	2 848	2 848
Företagscertifikat	SEK		2020	1 240	1 240
Leasingskulder	SEK			45	45
Totala räntebärande skulder				8 313	8 313

Covenants

I koncernens kreditavtal finns följande avtalade åtaganden avseende koncernen:

Covenant	Avtalat värde	Redovisat värde	2020	2019	2018
Räntetäckningsgrad	1,4–1,5	ggr	5,9	5,7	5,8
Belåningsgrad	72,5–75%	%	47	45	49

Räntetäckningsgrad: Resultat efter finansiella intäkter /räntekostnader exklusive räntekostnader på ägarlån. Definieras i enlighet med bolagets finansiella åtaganden mot kreditinstitut.

Belåningsgrad: Räntebärande skulder hos kreditinstitut /fastigheternas verkliga värde.

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

NOT 17 LÅNGFRISTIGA SKULDER

MSEK	2020	2019
Moderbolaget		
Långfristiga skulder		
Obligationer	2 250	–
Lån från ägare	2 845	2 848
Räntederivat	89	61
	5 184	2 909
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Lån från ägare	2 845	2 848

NOT 18 PENSIONER

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

MSEK	2020	2019
Koncernen		
Kostnader för avgiftsbestämda planer	5	4
Moderbolaget		
Kostnader för avgiftsbestämda planer	5	4

NOTER

NOT 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

MSEK	2020	2019
Koncernen		
Förutbetalda hyresintäkter	196	190
Upplupna driftskostnader	23	22
Upplupna personalkostnader	5	7
Upplupna räntekostnader	73	68
Övriga poster	4	4
	301	291
Moderbolaget		
Upplupna personalkostnader	5	7
Upplupna räntekostnader	73	66
Övriga poster	3	4
	80	76

NOT 20 VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER TILL VERKLIGT VÄRDE SAMT KATEGORIINDELNING

Verkligt värde

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

Koncernen 2020	Redovisat värde		Total
	Värderade till verkligt värde via resultatet	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	
MSEK			
Finansiella tillgångar			
Ränteswappar (nivå 2)	13		13
Kundfordringar		15	15
Övriga fordringar		70	70
Likvida medel		300	300
	13	385	398
Finansiella skulder			
Obligationslån		2 250	2 250
Ränteswappar (nivå 2)	89		89
Banklån		2 708	2 708
Aktieägarlån		2 845	2 845
Företagscertifikat		1 390	1 390
Leverantörsskulder		128	128
Upplupna kostnader		102	102
Övriga skulder		21	21
	89	9 444	9 533

NOTER

NOT 20 VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER TILL VERKLIGT VÄRDE SAMT KATEGORIINDELNING, FORTS.

Koncernen 2019	Redovisat värde		Total
	Värderade till verkligt värde via resultatet	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	
MSEK			
Finansiella tillgångar			
Ränteswappar (nivå 2)	94		94
Kundfordringar		25	26
Övriga fordringar		67	67
Likvida medel		349	349
	94	441	535
Finansiella skulder			
Ränteswappar (nivå 2)	159		159
Aktieägarlån		2 848	2 848
Banklån		4 180	4 180
Företagscertifikat		1 240	1 240
Leverantörsskulder		56	56
Övriga skulder		30	30
Upplupna kostnader		95	95
	159	8 449	8 608

Verkliga värden på ränteswappar har bestämts med en värderingsteknik som bygger på diskontering av framtida kassaflöden samt etablerade metoder för derivatvärdering där endast observerbar marknadsdata används.

Verkligt värde på skulder till kreditinstitut uppgick per den 31 december 2020 till 6 348 (5 420) mkr. Diskontering har gjorts av de kontraktuella flödena med en diskonteringsränta där en relevant aktuell spread har använts. Uppgifter om aktuell spread har erhållits från den bank som respektive lån tagits hos. Det innebär att värderingen gjorts med indata som inte kan verifieras på marknaden. Den här typen av data tillhör nivå 3 i hierarkin för beräkning av verkligt värde.

På motsvarande sätt har verkligt värde för lån från aktieägare beräknats till 2 845 (2 848) mkr. För övriga finansiella tillgångar och skulder föreligger ingen väsentlig skillnad mellan redovisat och verkligt värde.

NOT 21 FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

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

- Kreditrisk
- Likviditetsrisk och refinansieringsrisk
- Marknadsrisk

Ramverk för finansiell riskhantering

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

Syftet med den finansiella riskhanteringen är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår till följd av koncernens verksamhet. Enligt finanspolicyn är det inte tillåtet att överskrida en belåningsgrad om 55 % samt att all finansiering av fastighetsbeståndet ska ske på dotterbolagsnivå med undantag av finansiering genom utgivande av företagscertifikat och obligationer, som även får ske i moderbolaget. De primära riskerna koncernen är exponerad för är finansieringsrisk, ränterisk samt risk i prissättning på taxebundna kostnader. Då cirka 61 % av hyresintäkterna härrör från stat, kommun och regioner är motpartsrisken starkt begränsad.

Likviditetsrisk och refinansieringsrisk

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

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

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

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

NOTER

NOT 21 FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING, FORTS.

Kreditfaciliteter	Nominellt	Nom, mkr	Utnyttjat	Tillgängligt
Checkkredit, förfall 2021	–	250	–	250
Kreditlöfte, förfall 2022	–	528	–	528
Kreditlöfte, förfall 2023	–	950	–	950
Summa	–	1 728	–	1 728

Inom ramen för koncernens likviditets- och kapitalförsörjningsplanering upprättas löpande prognoser för kapitalbehov inför kommande förvärv och större projekt och likviditetsbehov för kommande 6 månader. Prognosen inkluderar samtliga in- och utflöden samt väsentliga investeringsbehov.

Förfallostruktur finansiella skulder – odiskonterade kassaflöden

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

2020

MSEK	Nom. belopp	Totalt	2021	2022	2023	2024	2025	> 2025
Koncernen								
Banklån		2 708	–	677	226	491	–	1 314
Företagscertifikat		1 390	1 390	–	–	–	–	–
Lån till ägare		2 845	–	–	–	–	–	2 845
Obligationslån		2 250	–	–	800	1 450	–	–
Delsumma	–	9 193	1 390	677	1 026	1 941		4 159
<i>Räntebetalningar avseende ovan som inte ingår i summan</i>			–329	–325	–309	–287	–280	–1 359
Ränteswappar med positivt värde			–3	–2	–	2	4	12
Ränteswappar med negativt värde			–20	–18	–15	–12	–11	–13
Delsumma	–	–	–23	–20	–15	–10	–7	–1
Summa	–	9 193	1 367	657	1 011	1 931	–7	4 158

Utöver de finansiella skulder vars odiskonterade kassaflöden presenteras i ovanstående tabell innehar koncernen fem stycken tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder summerar till 86 SEK odiskonterat. Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Samtliga tomträttsavtal kommer att omförhandlas inom tidsperioden 1–10 år vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

2019

MSEK	Nom. belopp	Totalt	2020	2021	2022	2023	2024	>2024
Koncernen								
Banklån		4 180	1 458	–	684	228	496	1 314
Företagscertifikat		1 240	1 240	–	–	–	–	–
Lån till ägare		2 848	–	–	–	–	–	2 848
Obligationslån		–	–	–	–	–	–	–
Delsumma	–	8 268	2 698	–	684	228	496	4 162
<i>Räntebetalningar avseende ovan som inte ingår i summan</i>			–318	–303	–297	–287	–281	–1 644
Ränteswappar med positivt värde			1	1	1	2	3	19
Ränteswappar med negativt värde			–20	–19	–19	–17	–15	–28
Delsumma	–	–	–19	–18	–18	–15	–12	–9
Summa amortering och räntebetalning	–	8 268	2 679	–18	666	213	484	4 153

* Flödena för derivat bygger på bolagets ränteprognos.

Marknadsrisk

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

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

Ränterisk

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

Koncernens upplåning sker huvudsakligen med rörliga räntor. Med hänsyn till att intäkterna i verksamheten inte direkt samvarierar med räntenivå begränsas effekterna av ränteförändringar genom räntesäkringsåtgärder. Som säkringsinstrument används för närvarande ränteswappar.

Per balansdagen hade koncernen följande räntebindning på sina räntebärande skulder exklusive

NOTER

effekterna av derivat.

NOT 21 FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING, FORTS.

2020	2021	2022	2023	2024–2025	2026-
Skulder till kreditinstitut	–	676	226	491	1 314
Företagscertifikat	1 390				
Obligationslån			800	1 450	
Ägarlån					2 845

2019	2020	2021	2022	2023–2024	2025-
Skulder till kreditinstitut	1 458		684	724	1 314
Företagscertifikat	1 240				
Ägarlån					2 848

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

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 4,55 (5,28) år med hänsyn taget till effekt av räntederivat på skulder till kreditinstitut. Per den 31 december 2020 hade företaget ränteswappar med ett nominellt värde på 5 mkr (4 mkr). Swapparnas verkliga värde uppgick netto per den 31 december 2020 till –76 mkr (–65 mkr) bestående av tillgångar om 13 mkr (94 mkr) och skulder om –89 mkr (–159 mkr). Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Swapparnas verkliga värde förväntas redovisas i årets resultat enligt nedan tabell.

MSEK	Inom 1 år	1 år–3 år	3 år–8 år	> 8 år	Summa
Resultateffekt	–23	–46	–10	3	–76

Känslighetsanalys – ränterisk

En momentan ökning med en procentenhet av den rörliga räntan Stibor 3 mån, beräknas på balansdagen medföra en minskning av bolagets räntekostnad om ca 6 mkr. Motsvarande sänkning av Stibor 3 mån beräknas medföra en ökning av bolagets räntekostnad om ca 13 mkr.

En ränteförändring på 100 räntepunkter skulle per balansdagen innebära en förändring i redovisat värde på finansiella tillgångar och skulder med 270 mkr (281 mkr) där effekten i årets resultat skulle uppgå till 194 mkr (217 mkr).

Känslighetsanalysen grundar sig på ett räntescenario som företagsledningen anser rimligt möjligt under de kommande 12 månaderna samt att alla andra faktorer förblir oförändrade. Samma förutsättningar tillämpades för 2019.

Kreditrisk

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

Nedskrivningar av finansiella tillgångar redovisas i resultatet med –39 (–41) mkr.

Kommersiell kreditrisk

Befintliga hyresgäster utgörs till cirka 61% av stat, kommun och region varför motpartsrisken i det befintliga beståndet är begränsat. Vid nyuthyrning till privata hyresgäster görs alltid en kontroll av den potentiella hyresgästens kreditvärdighet innan slutligt hyresavtal tecknas.

Koncentration av kreditrisk, hyresfordringar

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

Kreditrisk i likvida medel

Koncernen har likvida medel om 300 mkr den 31 december 2020 (349 mkr år 2019). För likvida medel är banker och finansiella institutioner motparter, vilka är graderade A+ till AA–, baserad på S&P kreditbetyg. Med anledning av den höga kreditvärdigheten har inga reservering gjorts för förväntade kreditförluster.

Kreditrisk i derivat

För att minska kreditrisken i derivat ingår koncernen derivatavtal med flera av de kreditinstitut där koncernen har sina krediter. Avtalen faller under normen för svenska ramavtal. Bolaget varken ställer eller tar emot säkerheter för motpartsrisken i derivatavtal.

Kreditrisk i garantier

Koncernens policy är att ge finansiella garantier endast till dotterbolagens skulder. Per den 31 december 2020 har bolaget gett ut en garanti till vissa banker för krediter som är beviljade till två dotterbolag.

NOTER

NOT 21 FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING, FORTS.**Kapitalhantering**

Enligt styrelsens policy är koncernens finansiella målsättning att ha en god finansiell ställning, som bidrar till att bibehålla investerarens, kreditgivares och marknadens förtroende samt utgöra en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten; samtidigt som den långsiktiga avkastning som genereras till aktieägarna är tillfredsställande. Baserat på en avvägning mellan hög aktieavkastning, som gynnas av liten egetkapitalandel, och behovet av finansiell stabilitet, som erhålls genom en stor egetkapitalandel, har målet för nettobelåningsgraden satts till <55%. Detta bedöms vara en optimal nivå, med hänsyn till de risker som finns i koncernens affärsverksamhet. Anpassningen till detta mål utgör en del av den strategiska planeringen och nivån på nettoskuldssättningsgraden följs löpande upp i den interna rapporteringen till ledningsgruppen och styrelsen och dess riskkommitté.

Kapital definieras som totalt eget kapital, ej omfattande ej inlösenbara preferensaktier.

Fastighetsvärde

MSEK	2020	2019
Summa fastighetsvärde	13 464	12 025

Nettobelåningsgrad

MSEK	2020	2019
Finansiella skulder, exkl derivat	6 348	5 420
Minus likvida medel och kortfristiga placeringar	-300	-349
Nettoskuld	6 048	5 071
Nettobelåningsgrad (Nettoskuld / Fastighetsvärde)	45%	42%

Ökningen i belåningsgraden beror både på att nettoskulden ökat med 19 % och att fastighetsvärdet ökat med 12 %. Ökningen av nettoskulden kommer sig av att årets investeringsverksamhet var mycket omfattande. Det negativa kassaflödet efter investeringar kommer sig av att lönsamheten under 2020 var god samtidigt som tillväxten och behovet av investeringar i anläggningar var högre än normalt. En annan effekt av den höga lönsamheten är att eget kapital ökat. Den tämligen låga nettobelåningsgraden och goda tillgången till likvida medel ger bra förutsättningar att ta tillvara de tillväxtpotentialer som förutses under de närmast kommande åren. Nyemissioner torde av samma skäl heller inte komma att behövas under de närmaste åren.

Under året har ingen förändring skett i koncernens kapitalhantering.

Varken moderbolaget eller något av dotterbolagen står under externa kapitalkrav.

NOT 22 LEASINGAVTAL**Leasingavtal där företaget är leasetagare**

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

Koncernen leasar flera typer av tillgångar som fordon, kontorslokaler och tomträtter. Inga leasingavtal innehåller kovenanter eller andra begränsningar utöver säkerheten i den leasade tillgången.

Nyttjanderättstillgång

MSEK	Tomrättsavtal	Fordon	Hyreslokaler	Totalt
Koncernen				
Avskrivningar under året	-	1	4	5
Utgående balans 31 december 2020	86	2	13	100
Avskrivningar under året	-	1	3	3
Utgående balans 31 december 2019	28	2	16	45

Tillkommande nyttjanderättstillgångar ("Additions to right-of-use assets") under 2020 uppgick till 58 mkr (2 mkr). I detta belopp ingår anskaffningsvärdet för under året nyanskaffade nyttjanderätter samt tillkommande belopp vid omprövning av leasingkulder på grund av ändrade betalningar till följd av att leasingperioden har förändrats.

Belopp redovisade i resultatet

MSEK	2020	2019
Koncernen		
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	5	3
Ränta på leasingkulder	2	1
Variabla leasingavgifter som inte ingår i värderingen av leasingkulden	0	0

NOTER

NOT 22 LEASINGAVTAL, FORTS.**Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:**

MSEK	2020	2019
Moderbolaget		
Inom ett år	5	5
Mellan ett och fem år	11	14
Längre än fem år	–	–
	16	18

Belopp redovisade i rapporten över kassaflöden

MSEK	2020	2019
Koncernen		
Summa kassautflöden hänförliga till leasingavtal	7	5

Ovanstående kassautflöde inkluderar såväl belopp för leasingavtal som redovisas som leasingskuld, som belopp som betalas för variabla leasingavgifter, korttidsleasing och leasar av lågt värde.

Leasingavtal

Koncernen leasar fordon, kontorslokaler och tomträtter. Leasingavtalen för kontorslokaler har normalt en löptid på 1–3 år. Vissa leasingavtal innehåller en option att vid leasingperiodens slut förnya leasingavtalet med ytterligare en period med samma löptid.

Förlängnings- och uppsägningsoptioner

Vissa leasingavtal innehåller förlängningsoptioner respektive termineringsoptioner som Koncernen kan utnyttja respektive inte utnyttja upp till ett år innan utgången av den icke-uppsägningsbara leasingperioden. När det är praktiskt försöker Koncernen att inkludera sådana optioner i nya leasingavtal eftersom det bidrar till operativ flexibilitet. Optionerna kan endast utnyttjas av Koncernen, inte av leasegivaren. Huruvida det är rimligt säkert att en förlängningsoption kommer att utnyttjas eller ej fastställs på leasingavtalets inledningsdatum. Koncernen omprövar huruvida det är rimligt säkert att en förlängningsoption kommer att utnyttjas eller ej om det sker en viktig händelse eller betydande förändringar i omständigheter som ligger inom Koncernens kontroll.

Koncernens hyresavtal för kontorslokaler består i huvudsak av ej uppsägningsbara perioder om 3 år, som förlängs med ytterligare perioder om 3 år om Koncernen inte säger upp avtalet med 9 månaders uppsägningsperiod. För kontor bedömer Koncernen i majoriteten av fallen att det inte är rimligt säkert att avtalen kommer att förlängas bortom den första perioden – dvs leasingperioden bedöms vanligen till en period. Redovisad leasingskuld för dessa avtal uppgår till 12,1 mkr.

Förutom det som anges i texten ovan har inte Koncernen övriga leasingavtal av väsentlig betydelse.

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Leasingintäkter från leasingavtal där koncernen är leasegivare är följande:

MSEK	2020	2019
Koncernen		
Operationella leasingavtal		
Leasingintäkt	837	830

Operationella leasingavtal

Koncernen hyr ut förvaltningsfastigheter. Koncernen klassificerar dessa leasingavtal som operationella eftersom leasingavtalen inte överför de betydande risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången.

Nedan presenteras en löptidsanalys av leasingavgifter, vilket visar de odiskonterade leasingavgifterna som ska mottas efter balansdagen.

MSEK	2020	2019
Koncernen		
Inom ett år	880	811
Mellan ett och två år	791	741
Mellan två och tre år	697	645
Mellan tre och fyra år	550	567
Mellan fyra och fem år	453	450
Senare än fem år	2 172	2 314
Summa odiskonterade leasingavgifter	5 544	5 528

NOTER

NOT 23 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

MSEK	2020	2019
Koncernen		
Ställda säkerheter		
I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	4 798	5 493
Aktier i dotterbolag	3 385	4 521
Summa ställda säkerheter	8 183	10 014
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

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

MSEK	2020	2019
Moderbolaget		
Ställda säkerheter		
I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Aktier i dotterbolag	662	791
Pantsatta reversfordringar	1 579	1 178
Summa ställda säkerheter	2 241	1 969
Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser	6 641	4 874

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

NOT 24 DISPOSITION AV FÖRETAGETS VINST ELLER FÖRLUST**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Till årsstämman förfogande står följande belopp (kr):

Överkursfond	174 938 105
Balanserat resultat	107 886 133
Årets resultat	-46 871 683
	<hr/>
	235 952 555
	<hr/>
Balanseras i ny räkning	235 952 555

NOTER

NOT 25 NÄRSTÅENDE

Närståenderelationer

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

Sammanställning över närståendetransaktioner

MSEK	År	Försäljning av varor/ tjänster	Övrigt (t ex ränta, utdelning)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Koncernen					
Närståenderelation					
Ägare	2020	–	256	–	2 845
Ägare	2019	–	254	–	2 848
Andra närstående	2020	–	–	–	–
Andra närstående	2019	–	–	–	–

MSEK	År	Försäljning av varor/ tjänster	Övrigt (t ex ränta, utdelning)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Moderbolaget					
Närståenderelation					
Dotterföretag	2020	62	329	5 076	106
Dotterföretag	2019	58	356	3 347	545
Ägare	2020	–	256	–	2 845
Ägare	2019	–	254	–	2 848

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. Moderbolaget hyr kontor till marknadsmässiga villkor av dotterbolag. Av bolagets totala inköp och försäljningar mätt i kronor avser 0 procent av inköpen och 98 procent av nettoomsättningen andra företag inom koncernen. Ränta har erlagts till koncernbolag om 0 mkr och erhållits från koncernbolag om 227 mkr.

Moderbolagets ägare

Ett aktieägarlån finns på 2 845 mkr för vilket ränta har erlagts till moderbolagets ägare, Kyrkans pension, Kåpan Pensioner Försäkringsförening, Stiftelsen för Strategisk Forskning på ett belopp om 256 mkr.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Styrelse

För uppgift om ersättningar se not 4. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Stenvalvet som motpart.

Ledningsgrupp

För uppgift om ersättningar se not 4. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Stenvalvet som motpart.

NOTER

NOT 26 KONCERNFÖRETAG

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag

TKR Dotterföretag / Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde	
				2020	2019
Stenvalvet 201 Malmö Lastvagnen AB / 556442-3142	Stockholm	6 800	100	25 117	25 117
Stenvalvet 206 Uppsala Ultuna AB / 556792-4740	Stockholm	1 000	100	73 971	73 971
Stenvalvet 207 Örebro Östra Via AB / 556834-9913	Stockholm	50 000	100	9 313	9 313
Stenvalvet 208 Åkersberga Smedby KB 969697-6233	Stockholm	999	99,9	123 601	123 601
Stenvalvet 209 Åkersberga AB / 556819-6900	Stockholm	500	100	50	50
Stenvalvet 210 Hässleholm Vinslöv AB / 556467-9156	Stockholm	8 000	100	44 322	44 322
Stenvalvet 211 Västerås AB / 556851-6313	Stockholm	500	100	58 178	58 178
Stenvalvet 212 Rönninge Rosstorp AB / 556776-1423	Stockholm	1 000	100	27 619	27 619
Stenvalvet 214 Trelleborg Högalid AB / 556764-1310	Stockholm	1 000	100	9 188	9 188
Stenvalvet 215 Umeå AB / 556709-6630	Stockholm	1 000	100	1 824	224
Stenvalvet 216 Bridal AB / 556865-6010	Stockholm	50 000	100	27 050	25 050
Stenvalvet 235 Bjuv Bjuv AB / 556536-0962	Stockholm	1 000	100	33 084	33 084
Stenvalvet 239 Holding VV AB / 556970-5709	Stockholm	1 000	100	71 696	71 696
Stenvalvet 245 Farsta AB / 559062-3764	Stockholm	500	100	1 650	1 650
Stenvalvet 254 Eskilstuna Forskaren AB / 556709-6820	Stockholm	1 000	100	176	176
Stenvalvet 255 Jönköping Vingen AB / 556723-2342	Stockholm	1 000	100	150	150
Stenvalvet 256 Jönköping Omsorgen AB / 556931-8644	Stockholm	500	100	29 739	29 739
Stenvalvet 257 Borlänge AB / 556955-6516	Stockholm	50 000	100	54 154	54 154
Stenvalvet 258 Eskilstuna Eskulapen AB / 556767-6423	Stockholm	1 000	100	346	346
Stenvalvet 259 Växjö Dörren AB / 556906-7431	Stockholm	1 000	100	293	293
Stenvalvet 260 Växjö Korpen AB / 559051-6604	Stockholm	500	100	51 551	51 551
Stenvalvet 262 Holding SM AB / 559162-4431	Stockholm	500	100	50	50
Stenvalvet 264 Holding Nenortkele AB / 556991-7064	Stockholm	840 000	100	105 701	105 701
Stenvalvet 266 Örebro Mellringe AB / 559169-2149	Stockholm	50 000	100	22 550	8 050
Stenvalvet 267 Umeå Aspgården AB / 559079-0035	Stockholm	500	100	97 089	97 075
Stenvalvet 268 Holding US AB / 559184-4401	Stockholm	500	100	50	50
Stenvalvet 271 Jönköping Hägern KB / 916560-8093	Stockholm		99,9	97 210	97 210
Stenvalvet 272 Växjö Värendsvallen AB / 559082-5484	Stockholm	500	100	48 051	48 051
Stenvalvet 273 Nacka Sicklaön AB / 559069-3296	Stockholm	500	100	109 883	64 815
Stenvalvet 274 Kvarngärdet AB / 559240-6432	Stockholm	500	100	250	0
Stenvalvet 275 Vinsta Skutkrossen AB / 559101-2199	Stockholm	50 000	100	125 535	0
Stenvalvet 276 Hässleholm Nybyggaren AB / 556374-2286	Stockholm	3 000	100	18 575	0

NOTER

NOT 26 KONCERNFÖRETAG, FORTS.

TKR Dotterföretag / Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde	
				2020	2019
Stenvalvet 277 Växjö Nordstjärnan AB / 556868-6710	Stockholm	500	100	79 616	0
Stenvalvet 278 Ronneby Kilen AB / 559015-6690	Stockholm	500	100	87 748	0
JURAS Vänner AB / 559017-2523	Stockholm	14 000	100	3 963	0
Stenvalvet 281 Skövde Hammaren AB / 559279-0983	Stockholm	250	100	68 804	0
Stenvalvet 760 Stora Blå AB / 556771-7102	Stockholm	134 592	100	513 405	426 405

Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i dotterföretag

Dotterföretag / Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel i %	
			2020	2019
Stenvalvet 208 Åkersberga Smedby KB 969697-6233	Stockholm	1	0,1	0,1
Stenvalvet 217 Bridal Komplementär AB 556880-7209	Stockholm	50 000	100	100
Stenvalvet 219 Kävlinge AB 556706-9181	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 220 Bromma Beckomberga AB 556588-3054	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 221 Helsingborg AB 556688-7526	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 222 Kristianstad AB 556824-7562	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 223 Limhamn AB 556754-7152	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 224 Grycksbo Stallgården KB 969676-4415	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 225 Svärdsjö Borgärdet KB 969676-4423	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 232 Gamla Uppsala AB 556506-6676	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 233 Sävja Sävja AB 556828-0357	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 237 Ystad Lågtrycket AB 556715-0239	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 238 Visby Visborg 1:18 AB 556901-4532	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 240 Väsby Vilunda AB 556928-0760	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 241 Visby Infanteristerna AB 556901-4540	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 242 Västerås Livian AB 556919-9531	Stockholm	50 000	100	100
Stenvalvet 243 Växjö AB 556718-6886	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 244 Lönnbacken Fastigheter Kompl AB 559035-0699	Stockholm	500	100	100
Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB 559063-5719	Stockholm	500	100	100
Stenvalvet 247 Mariestad Läns AB 559063-5693	Stockholm	500	100	100
Stenvalvet 248 Falun Norslund KB 969695-4552	Stockholm	1	100	100
Stenvalvet 250 Älvsjö AB 559007-1782	Stockholm	50 000	100	100
Stenvalvet 251 Jönköping AB 559082-2499	Stockholm	1 000	100	100

NOTER

NOT 26 KONCERNFÖRETAG, FORTS.

Dotterföretag / Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel i %	
			2020	2019
Stenvalvet 265 Jönköping Nenortkele AB 556757-6565	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 269 BoVed AB 559184-4427	Stockholm	500	–	100
Stenvalvet 279 Fagersta Dalia AB 556952-1726	Stockholm	500	100	–
Stenvalvet 700 Kalmar Lärkan AB 556760-9523	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 701 Kalmar Valfisken AB 556760-9515	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 702 Mariestad Fiskgjusen AB 556761-4556	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 704 Skövde Mercurius AB 556760-9481	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 706 Trollhättan Älvkvaren AB 556734-6399	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 707 Vänersborg Palmen AB 556734-9260	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 709 Uddevalla Folkskolan AB 556734-5953	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 710 Vänersborg Sälgen AB 556734-9278	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 711 Trollhättan Jordsten AB 556760-9457	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 712 Falun Badhuset AB 556760-2551	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 713 Eskilstuna Vägbytare AB 556760-2668	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 714 Västerås Norna AB 556734-9286	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 715 Visby Mullvaden AB 556760-9531	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 716 Visby Geten AB 556760-9549	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 717 Eskilstuna Vapnet 1 AB 556758-3660	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 723 Landskrona G:a Rådstugan AB 556761-4770	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 724 Ystad Ystad AB 556735-0003	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 725 Ystad Tidlösan AB 556734-9294	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 726 Eskilstuna Vörten AB 556760-2635	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 728 Falun Kardmakaren AB 556760-2536	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 730 Eskilstuna Vapnet 2 AB 556760-2643	Stockholm	100 000	100	100
Stenvalvet 732 Visby Tjädern AB 556878-4101	Stockholm	50 000	100	100
Stenvalvet 733 Visby Visborg 1:16 AB 556900-2511	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 734 Täby Broby AB 556856-1780	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 736 Lotskranen AB 559135-1787	Stockholm	500	100	100
Stenvalvet 737 Falun Främby AB 556717-4032	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 740 Lilla Blå AB 556908-4550	Stockholm	50 000	100	100
Stenvalvet 752 Lund Spettet AB 556761-9027	Stockholm	1 000	100	100
Stenvalvet 770 Blåljus AB 556758-3678	Stockholm	100 000	100	100

NOTER

NOT 26 KONCERNFÖRETAG, FORTS.

MSEK	2020	2019
Moderbolaget		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 494	1 312
Aktieägartillskott	103	–
Inköp	431	290
Försäljningar	–	–108
Utgående balans 31 december	2 028	1 494
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	–8	–8
Utgående balans 31 december	–8	–8
Redovisat värde den 31 december	2 020	1 486

Årets nedskrivningar redovisas i resultaträkningen på raden "Resultat från andelar i koncernföretag".

NOT 27 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

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

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv och uppskjuten skatt

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

Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv och innehåller således normalt sådana strategiska processer som förknippas med rörelse. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

Redovisning av preferensaktier

Bolagets bedömning är att ingen avtalsmässig förpliktelse att betala utdelning föreligger mellan Stenvalvet och innehavarna av preferensaktier. En betalning av utdelning är ytterst beroende av ett beslut av bolagsstämman. Mot bakgrund av detta har preferensaktierna klassificerats som eget kapital.

Skatter

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

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

Viktiga källor till osäkerheter i uppskattningar

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

Förvaltningsfastigheter

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

Värdering till verkligt värde

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

NOTER

NOT 27 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR, FORTS.

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

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

Väsentliga värderingsfrågor rapporteras till Revisionskommittén.

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

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

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

Nivå 3: utifrån indata som inte är observerbara på marknaden

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

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Not 21 Finansiella instrument

NOT 28 UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

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

Koncernredovisningen för år 2020 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 29 mars 2021. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 13 april 2021.

Dag Klackenberg
Ordförande

Ingalill Berglund
Ledamot

Marie Giertz
Ledamot

Thomas Holm
Ledamot

Hans Rydstad
Ledamot

Ann Grevelius
Ledamot

Maria Lidström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-03-29.

Anders Jerkeryd
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Alternativa nyckeltal

Utöver finansiella mått enligt IFRS presenterar Stenvalvet ytterligare finansiella mål och nyckeltal i årsredovisningen. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets resultat och finansiella ställning. Dessa behöver inte vara jämförbara med på samma sätt benämnda nyckeltal som presenteras av andra bolag. I nedanstående uppställning presenteras mått som definieras enligt IFRS. Vidare återfinns definitioner på dessa mått på sidan 104.

Finansiella nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Avkastning på eget kapital, %	4,2	10,9	13,3	13,3	13,5
Belåningsgrad, %	45	42,2	46,1	47,9	51,5
Genomsnittlig ränta, %	1,58	1,72	1,68	1,62	1,7
Genomsnittlig räntebindning, år	4,6	5,3	3,2	4	4,6
Justerad soliditet, %	44,4	47,3	44,5	42,4	40,9
Kapitalbindning, år	3,7	3,6	3,9	4,6	-
Räntetäckningsgrad, ggr	5,9	5,7	5,8	6	5,6
Soliditet, %	24,1	24,7	22,3	19,2	17,4

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Fastigheter	110	104	111	109	101
Antal tkvm BOA och LOA	594	515	566	561	493
Direktavkastning, %	5,2	5	5,2	5,5	6
Driftöverskott, kr	643	629	578	530	493
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	95,3	95,7	96,7	96,9
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	5,6	6,5	6,1	5,7	5,6
Marknadsvärde fastigheter, kr	13 464	12 025	11 105	9 941	8 510
Överskottsgrad, %	72,2	70,8	71,3	71,4	71,5

Definitioner

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i procent av ingående eget kapital för perioden. Nyckeltalet visar Stenvalvets förräntning av det egna kapitalet under perioden. Ägarlånet ingår i definitionen av eget kapital.

Belåningsgrad, %

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

Förvaltningsresultat

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

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 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. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella risk.

Räntetäckningsgrad, ggr

Förvaltningsresultat (senaste 12 mån) efter återläggning av finansnetto i relation till räntenetto exkl. kostnader för förtidslösen av lån och leasingkostnader. Nyckeltalet används för att belysa finansiell risk.

Soliditet, %

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

Fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång.

Antal kvm BOA och LOA

Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

Direktavkastning, %

Driftnetto (rullande tolv månader) i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid ingången av perioden exkl. fastighetsvärde avseende bygggrätter och projektfastigheter. Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för Driftnettot i förhållande till fastigheternas värde.

Driftnetto, kr

Avser hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

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

Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år

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

Marknadsvärde fastigheter, mkr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

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

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Stenvalvet (publ), org. nr 556803-3111

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets AB Stenvalvet (publ) för år 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 46–48 och hållbarhetsrapporten på sidorna 17–18, 27–34, 52–54 och 109–112. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 56–104 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 46–48 och hållbarhetsrapporten på sidorna 17–19, 27–34, 52–54 och 109–112. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 10 och redovisningsprinciper på sidan 77 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Koncernens förvaltningsfastigheter omfattar ca 96 procent av koncernens totala tillgångar.

Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2020 har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare. Koncernens projektfastigheter värderas internt av bolaget.

Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar periodens resultat. Vi har stickprovvis testat de upprättade fastighetsvärderingarna. Vi har använt oss av aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt avseende antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodikerna är rimliga genom att jämföra den med vår erfarenhet av

REVISIONSBERÄTTELSE

hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och vi har tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.

Vi har testat de kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar av förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–45 samt 109–114. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet

om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för

REVISIONSBERÄTTELSE

att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag

och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda

riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Stenvalvet (publ) för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

REVISIONSBERÄTTELSE

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon

försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

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

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

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

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

för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 46–48 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Fastighets AB Stenvalvet (publ)s revisor av bolagsstämman den 21 april 2020. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2014.

Stockholm den 29 mars 2021

KPMG AB, Anders Jerkeryd, Auktoriserad revisor

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhet är en av våra strategiska hörnstenar och genomsyrar den dagliga verksamheten. Arbetet utgår från våra värderingar, policyer och strategiska hållbarhetsmål, vilka också syftar till att stödja FN:s globala hållbarhetsmål. För att göra rätt prioriteringar håller vi en levande dialog med våra intressenter och ser regelbundet över vår väsentlighetsanalys. För att förebygga, förhindra eller motverka negativ påverkan av vår verksamhet på miljö eller människors hälsa tillämpar vi försiktighetsprincipen.

Ansvar i organisationen

Stenvalvets inriktningsdirektiv, som ligger till grund för vår strategi och verksamhetsstyrning, slår fast att verksamheten ska verka för hållbarhet. Vd har det operativa ansvaret för hållbarhetsarbetet och har hjälp av ledningsgruppen, som prioriterar bland frågorna och säkerställer att man jobbar enhetligt inom företaget och mot företagets mål. Ansvaret för att koordinera det dagliga hållbarhetsarbetet ligger hos vår Hållbarhets- och innovationschef som också är medlem av ledningen. Alla avdelningschefer är sedan ansvariga för att implementera och driva de väsentliga hållbarhetsfrågorna inom sina respektive ansvarsområden.

Policyer

Vår Policy för hållbar utveckling fastställer Stenvalvets åtaganden och övergripande fokusområden inom hållbarhet. Till policyn hör en riktlinje för hållbarhetsarbetet, som beskriver hur vi praktiskt ska arbeta med våra väsentliga hållbarhetsområden.

Vår uppförandekod fastställer hur vi ska agera för att leva upp till åtaganden och värderingar såväl internt som externt. Uppförandekoden utgår från FN:s Global Compacts principer för miljö, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter och antikorruption. Alla medarbetare får ta del av uppförandekoden när anställningen påbörjas. Uppförandekoden för leverantörer avspeglar den egna uppförandekoden och är en del i styrningen för att minimera risker för påverkan genom värdekedjan. Krav på efterlevnad av leverantörskoden är en del av både projektavtal samt nya drift- och skötselavtal.

Visselblåsarrutin

En intern visselblåsarfunktion finns tillgänglig via företagets intranät. Visselblåsarsystemet syftar till att hantera avvikelser från våra värderingar och vår uppförandekod, men även allvarliga fall av arbetsmiljöbrister där den som rapporterar vill vara anonym. De ärenden som inkommer skickas vidare för utredning till rätt instans av den oberoende leverantören av tjänsten.

Policyer och riktlinjer för styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor

- Policy för hållbar utveckling
- Riktlinjer för hållbarhetsarbetet
- Uppförandekod
- Uppförandekod för leverantörer
- Arbetsmiljöpolicy och riktlinjer för det systematiska arbetsmiljöarbetet på Stenvalvet
- Riktlinjer gällande kränkande särbehandling och trakasserier

Intressentdialoger

Stenvalvet för en aktiv dialog med intressenter och använder en rad olika kanaler och metoder i detta arbete. Den information vi samlar in är en viktig del i vår väsentlighetsanalys och hjälper oss att göra rätt prioriteringar i vårt strategiska hållbarhetsarbete.

Kunder

Att skapa goda och långsiktiga relationer till våra kunder är grunden i vår verksamhet. Vårt mål är att vara våra kunders förstahandsval. Varje dag möter vi kunder i personliga möten i våra fastigheter, i telefonsamtal, vid kontraktsförhandlingar, i samband med projekt och vid felanmälningar. Det är i dessa möten och kontakter vi lyssnar in kundernas önskemål och förväntningar på oss som fastighetsägare och de lokaler kunderna disponerar. Det är här vi tar emot feedback och får ökade insikter om hur vi kan utveckla vårt arbete. Utöver detta mäter vi årligen kundnöjdheten genom en riktad kundundersökning.

Viktiga frågor för våra kunder är ändamålsenliga, flexibla, tillgängliga och trygga lokaler samt kostnadseffektivitet. Kunderna vill också att vi för en aktiv dialog kring hållbarhetsfrågor, som till exempel energiförbrukning, avfallshantering och hur vi på olika sätt kan bidra till deras eget hållbarhetsarbete.

Medarbetare och framtida medarbetare

Våra medarbetare bidrar med feedback kontinuerligt i den dagliga verksamheten, i individuella utvecklingssamtal med respektive chef och genom vår årliga medarbetarundersökning. Denna undersökning ger oss en bild av medarbetarnas engagemang och nöjdhet och vilka

frågor vi behöver fokusera på framåt. Samarbete och kommunikation inom bolaget liksom utvecklingsmöjligheter och en god arbetsmiljö är viktiga frågor för våra medarbetare.

Eftersom vi vill vara en attraktiv arbetsgivare vill vi även ta reda på vad potentiella framtida medarbetare tycker är viktigt. Vi medverkar därför vid ett antal arbetsmarknadsdagar på universitet och högskolor runt om i landet och pratar med studenter. De frågor som de lyfter som viktiga är företagets värderingar, utvecklingsmöjligheter och ett strategiskt hållbarhetsarbete.

Ägare, kreditgivare, investerare

Dialogen med våra ägare, kreditgivare och investerare sker genom löpande kontakter och regelbundna möten,

vid investerarrträffar och på årsstämman. För dem är det viktigt med en trygg och stabil avkastning, tillväxt, högt kreditbetyg, att vi är transparenta och att vi arbetar med klimatfrågan och hållbarhetsrelaterade risker.

Samhället

Samhället är en bred intressentgrupp som omfattar medborgare och beslutsfattare, myndigheter och organisationer, för att nämna några aktörer. Vi möter dem vid planering, dialog och samråd gällande stadsutveckling, i samband med markanvisningar, i samverkansprojekt och nätverk. Exempel på viktiga frågor är att vi bidrar till en hållbar stadsutveckling och till Agenda 2030 och de globala målen.



Väsentlighetsanalys

Under 2019 genomfördes en väsentlighetsanalys i form av en intern workshop med representanter från alla avdelningar. Deltagarna fick välja ut de hållbarhetsfrågor där Stenvalvet har störst påverkan som fastighetsbolag och kan göra skillnad.

Den dagliga kontakt vi har med intressenter i till exempel hyresgästmöten, kundmöten, träffar med kommuner, styrelsemöten och investerarmöten, hjälper oss att göra rätt anpassningar och prioriteringar i hållbarhetsarbetet. För att ta in synpunkter på vårt strategiska hållbarhetsarbete genomförde vi en större intressentdialog under 2019 där intervjuer gjordes med både ägare, kunder, hyresgäster och kommuner. Riktade dialoger genomfördes också med kommunala tjänstemän och politiker samt med studenter i samband med arbetsmarknadsdagar. Sammantaget har dessa intressentdialoger bidragit med viktiga insikter kring hur vi ska prioritera vårt hållbarhetsarbete framåt.

Sedan väsentlighetsanalysen gjordes 2019 har kraven på klimatanpassning och redovisning av klimatrelaterade risker ökat och denna aspekt på hållbarhet lades till vår lista över prioriterade hållbarhetsfrågor under 2020. Vår aktuella väsentlighetsanalys består av nio hållbarhetsfrågor som grupperats i tre fokusområden. Se tabell.

Aktuell väsentlighetsanalys 2020

Hållbara fastigheter	Hållbar arbetsplats	Hållbara relationer
Minskad klimatpåverkan	God och hälsosam arbetsmiljö	Ställa krav på och följa upp leverantörer
Minskad energianvändning	Kompetensutveckling	Nöjda kunder genom dialog och samverkan
Klimatanpassning	Jämställda löner och arbetsvillkor	
Medvetna materialval		



Redovisning av energi- och klimatdata

Energianvändning

Stenvalvet började systematiskt mäta energianvändning för el och uppvärmning år 2018 (jämförelseår). Redovisningen av bolagets energianvändning baseras på levererad energi. Detta innebär att energi från solceller inte ingår i bolagets sammantagna energianvändning eller i bedömning av klimatpåverkan. I slutet av december 2020 hade Stenvalvet solpaneler på fem fastigheter, varav tre var i drift och producerade totalt 111 000 kWh under året. Energianvändningen för el och uppvärmning (normalårskorrigerad) baseras på det jämförbara beståndet. Energiintensiteten redovisas som energianvändning per kvadratmeter A-temp (kWh/kvm). Arean är hämtad från respektive fastighets energideklaration.

Målet för 2020 var att minska energianvändningen för värme med 6 procent och för el med 8 procent. Värme och el redovisas därför separat.

	2018	2019	2020
Värme totalt (kWh)	42 112 804	41 850 783	41 700 432
Värme (kWh/kvm)	85	84	80
Minskning jfr med 2018		0,6%	5,5 %
El totalt (kWh)	29 723 469	28 099 789	25 333 574
El (kWh/kvm)	62	59	53
Minskning jfr med 2018		5,5%	14,4%

Koldioxidutsläpp

Sedan 2019 följer vi upp våra årliga växthusgasutsläpp enligt ramverket Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol). Beräkningarna omfattar CO₂-ekvivalenter, vilket innebär hela klimatpåverkan.

Direkta utsläpp (scope 1)

Under 2020 utgjorde de direkta utsläppen, scope 1, 92 ton CO₂e vilket härstammar från de resor som görs med våra tjänstebilar samt från två oljepannor och en gaspanna. Den ena oljepannan konverterades under 2020 till fjärrvärme och utsläppen från scope 1 är därför betydligt lägre än 2019. (Den kvarvarande oljepannan används endast som reservkraft).

Indirekta utsläpp (scope 2)

Våra indirekta energirelaterade utsläpp härrör från inköpt el, värme och kyla. CO₂e-beräkningarna är gjorda både med indata från leverantörer, det vill säga marknadsbaserade utsläpp, och med lokal metod. Uppvärmning med fjärrvärme medför att Stenvalvets koldioxidutsläpp blir beroende av fjärrvärmeverkens bränslemix. Vi köper endast el märkt med "Bra miljöväl". Utsläppen i scope 2, och därmed de totala utsläppen, har ökat på grund av att antalet fastigheter som är inkluderade i scopet är fler 2020 än 2019.

Indirekta utsläpp (scope 3)

Scope 3 omfattar övriga inköp, såsom IT-produkter, kontorsmateriel, kaffe och frukt till kontoret samt tjänstesor. Vi har ännu inte börjat mäta klimatpåverkan från våra byggprojekt.

Omvandlingsfaktorer och källor

Omvandlingsfaktorn för fjärrvärme kommer från respektive leverantör. För den miljömärkta elen används värdet 0,05 g CO₂e/kWh, enligt uppgift från leverantören (Fortum). För naturgas har omvandlingsfaktorn 0,203 ton CO₂e/MWh använts och för olja har faktorn 2,5 ton CO₂e/m³ använts.

Huvudsakliga källor till beräkningarna är:

- Energiföretagen Sverige (2020) Lokala miljövärden 2019. <https://www.energiforetagen.se/statistik/fjarrvarmestatistik/miljovardering-av-fjarrvarme/>
- EON (2021). Miljövärden 2020.
- Department for Business, Energy and Industrial Strategy (2020). 2020 Government GHG Conversion Factors for Company Reporting.
- Naturvårdsverket (2020). Emissionsfaktorer och värmevärden 2020.
- Kraftringen (2019). Hållbarhetsrapport 2018.

Absoluta utsläpp (ton CO₂-ekvivalenter)

	2019		2020	
	Marked based	Location based	Marked based	Location based
Scope 1	157	157	92	92
Scope 2	1 311	1 853	1 520	2 152
Scope 3	624	434	582	384
Totalt	2 092	2 444	2 194	2 628

Utsläppsintensitet (kg CO₂-ekvivalenter/kvm)

	Marked based	Location based
2019	3,6	4,2
2020	3,4	4,1

I utsläppsintensiteten inkluderas samtliga utsläpp som härrör från fastigheterna, det vill säga utsläpp från el, värme, kyla, olja och naturgas i samtliga scope.

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

Till Fastighet AB Stenvalvet, org. nr 556803-3111

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och verkställande direktören i Fastighet AB Stenvalvet att översiktligt granska Fastighet AB Stenvalvets hållbarhetsredovisning för år 2020. Fastighets AB Stenvalvet har definierat hållbarhetsredovisningen tillika den lagstadgade hållbarhetsrapportens omfattning till sidorna 17–18, 27–34, 52–54 och 109–112 i detta dokument.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 109–112 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av ÅRL samt av företagets egna beslutade redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

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

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i övrigt har. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighet AB Stenvalvet enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den

säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

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

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

Uttalanden

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

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 29 mars 2021

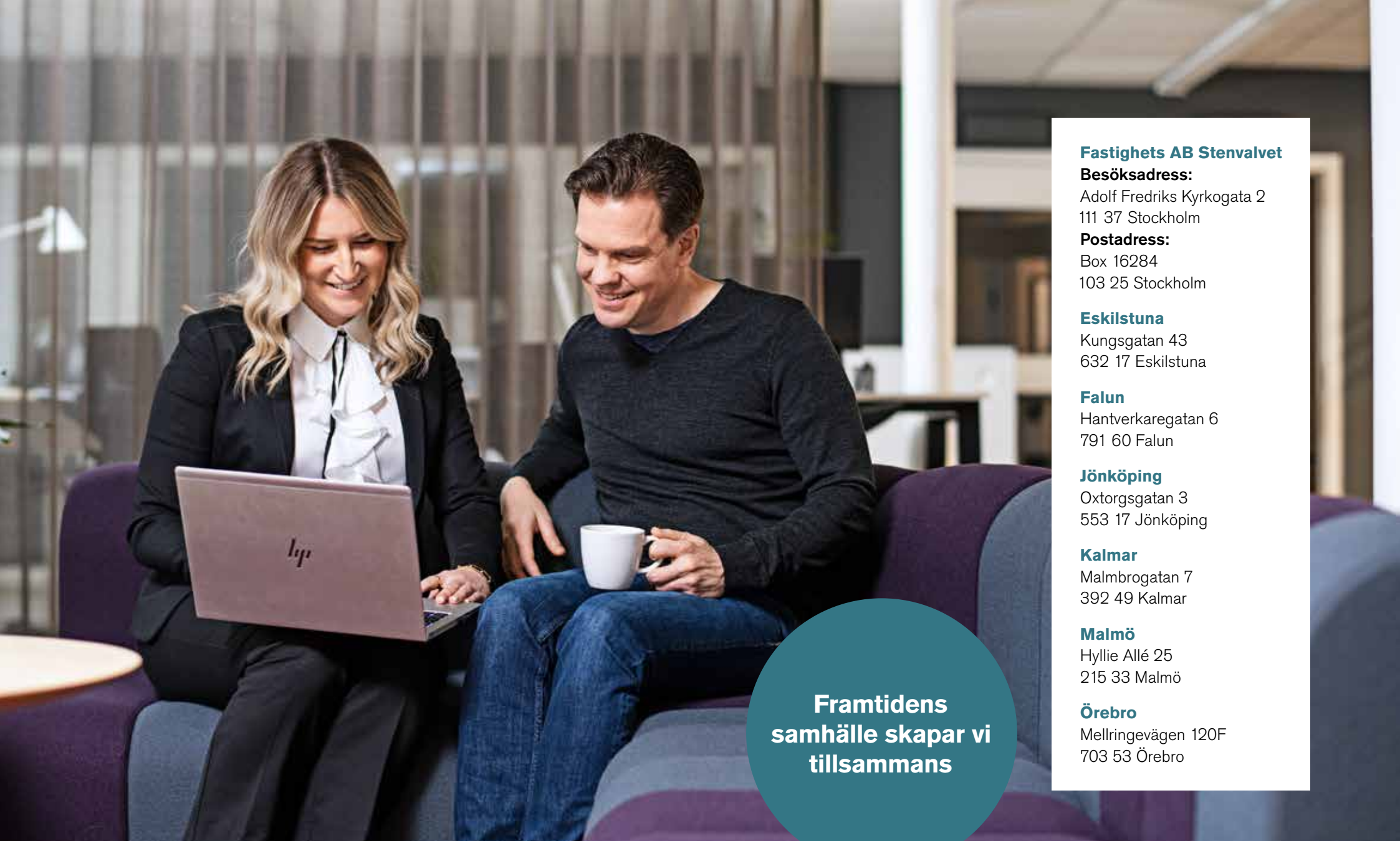
KPMG AB

Anders Jerkeryd

Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman

Specialistmedlem i FAR



**Framtidens
samhälle skapar vi
tillsammans**

Fastighets AB Stenvalvet

Besöksadress:

Adolf Fredriks Kyrkogata 2
111 37 Stockholm

Postadress:

Box 16284
103 25 Stockholm

Eskilstuna

Kungsgatan 43
632 17 Eskilstuna

Falun

Hantverkaregatan 6
791 60 Falun

Jönköping

Oxtorgsgatan 3
553 17 Jönköping

Kalmar

Malmbrogatan 7
392 49 Kalmar

Malmö

Hyllie Allé 25
215 33 Malmö

Örebro

Mellringevägen 120F
703 53 Örebro

STENVALVET

Års- och hållbarhetsredovisningen är framtagen i samarbete med Springtime–Intellecta.
Foto: Helén Karlsson, Pixprovider, Fond&Fond, Adam Humlesol, Patrik Svedberg, Lena Ehring,
Sustainable Business Partner, Shutterstock. Bildarbete: Bildrepro. Tryck: BrandFactory, 2021.

Besök oss på www.stenvalvet.se