



ÅRSBERÄTTELSE 2017

# STENVALVET

– Lokaler för samhällsservice –





## 12

**Internationella Engelska Skolan**  
Tillsammans kan vi skapa en ännu bättre skola menar Rachel-Ann Björk, rektor vid Internationella Engelska Skolan i Älvjö.



## 13

**Christina Rogestam**  
Möt Christina Rogestam, medlem i Stenvalvets styrelse



## 14

» Drömkåken «  
Polishuset i Falun  
– ett inspirerande referensobjekt



## 16

**Kunddialogen är avgörande**  
Möt Göran Sääf, regionchef och Alice Streymoy, förvaltarassistent

## Innehåll

Det här är Stenvalvet	4
2017 i korthet	5
VD har ordet	6
Stenvalvets värdekedja och strategi	7
Hållbarhet	8
Förvaltning	9
Våra fastigheter	10
Fastighetsbeståndets utveckling	11
Internationella Engelska Skolan	12
Christina Rogestam, styrelseledamot	13
Drömkåken, polishuset i Falun	14
Göran Sääf och Alice Streymoy	16
Stenvalvets ledningsgrupp	17
Ägare och Finansiering	18
Stenvalvets styrelse	19
Förvaltningsberättelse	20
Koncernens resultaträkning	21
Koncernens balansräkning	22
Koncernens kassaflödesanalys	23
Fastighetsförteckning	24
Definitioner	26

# Det här är Stenvalvet

## EN LÅNGSIKTIG AKTÖR

Fastighets AB Stenvalvet bildades 2010 i syfte att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Sverige. Företaget ägs av Alecta, Kyrkans Pensionskassa, AI Pension, Kåpan Pensioner Försäkringsförening samt Stiftelsen för Strategisk Forskning. Stenvalvets målsättning är att vara kundens första handsval och verka för innovativa och hållbara lösningar på marknaden för samhällsfastigheter.

## 109 SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

### TILL ETT MARKNADSVÄRDE OM CIRKA 10 MILJARDER KRONOR

Stenvalvet är idag en etablerad hyresvärd för samhällsservice på den svenska marknaden för samhällsfastigheter. Bolaget äger och förvaltar 109 fastigheter till ett värde av cirka 10 miljarder kronor fördelat på fyra regioner; Mälardalen, Skåne, Väst-Dalarna och Öst. Hyresgästerna består till cirka 80 % av stat, kommun och landsting.

## KUNNIGA OCH ERFARNA MEDARBETARE

Våra medarbetare har en bred erfarenhet från förvärv, förvaltning och utveckling av fastigheter samt ett starkt engagemang för samhällsfastigheter. Vi arbetar långsiktigt och är omsorgsfulla och lyhörda i våra relationer med våra samarbetspartners och omvärld.

## Geografisk fördelning av fastighetsbeståndets marknadsvärde, MSEK



## KORTFAKTA 2017

Antal fastigheter	109
Utnyttbar area, kvm	572 983
Antal lägenheter	1 500
Antal hyresavtal	751
Genomsnittlig löptid	5 år
Genomsnittlig direktavkastning	5,8 %
Andel äldreboende	25 %
Andel stat, kommun och landsting ca.	80 %

# 2017 i korthet

## Fortsatt tillväxt – ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 10 miljarder kronor

Stenvalvet fortsatte att växa under 2017 och genomförde förvärv för 919 miljoner kronor. Investeringar i egna projekt uppgick till 119 miljoner. Det totala värdet på fastighetsbeståndet är nu cirka 10 miljarder kronor.

## Projekt i egen regi

Två tingssalar färdigställdes till Domstolsverket i Kalmar och i Växjö har förvaltningsrätten fått ombyggda kontor. I Eskilstuna har projektering och planering av en stor ombyggnad av fastigheten Vågbrytaren 1 pågått under året och i fastigheten Vapnet 1 har lokaler byggts om för kontor. I Farsta Strand har projekteringsarbete pågått inför kommande påbyggnad av ett nytt äldreboende.

## Förvärv i ytterligare tre kommuner

Under 2017 har Stenvalvet förvärvat fastigheter i tre nya kommuner; Jönköping, Strängnäs och Täby.

## Förstärkningar av organisationen centralt och lokalt

Under 2017 har Stenvalvet rekryterat en analytiker, en projektutvecklare samt en kommunikationsassistent till huvudkontoret i Stockholm. Affärsutvecklingschef Sara Östmark har även utsetts till vice VD. Lokalt har Stenvalvet ökat sina resurser med tre förvaltarassistenter vid kontoren i Mälardalen, Väst-Dalarna och Öst. Stenvalvet har totalt 34 anställda.

## Bästa resultatet hittills

Årets resultat 471 mkr är det bästa hittills och Stenvalvet levererar därmed en mycket god avkastning till sina ägare.

# 471 mkr

BÄSTA RESULTAT  
HITTILLS

### FLERÅRSÖVERSIKT, ALLA BELOPP I MKR

	2017	2016	2015	2014
Hysesintäkter	735	678	630	374
Driftnetto	530	493	445	286
Årets resultat	471	399	368	194
Belåningsgrad	51%	53%	57%	58%
Soliditet inkl. ägarinlåning	42%	41%	39%	38%
Räntetäckningsgrad exkl. ägarinlåning, ggr	6,2	5,6	5,5	3,3
Antal fastigheter	109	101	101	100
Uthyrbar area, kvn	572 983	519 010	505 963	479 539
Marknadsvärde	9 941	8 510	7 548	6 547
Marknadsvärde kr per kvn	17 730	16 791	14 917	13 653
Överskottsgrad	72%	72%	71%	71%

# ÅTER ETT SPÄNNANDE ÅR I STENVALVETS HISTORIA



ÖVER 10 MILJARDER I VÄRDE  
OCH FORTSATT GODA OCH  
STABILA NYCKELTAL

I din hand eller via en digital  
plattform har du vår sjunde  
årsberättelse framför dig.

Under de knappa åtta år som  
gått sedan verksamheten  
startade har Stenvalvet utvecklats  
till en etablerad aktör på den  
svenska marknaden för samhällsfast-

igheter. Vi visar på fortsatt tillväxt med  
tillgångar i portföljen som levererar hög avkastning  
till låg risk till våra ägare. Det sammanlagda värdet  
på fastighetsbeståndet har under året vuxit till cirka  
10 mdr samtidigt som de finansiella nyckeltalen är  
fortsatt mycket stabila och vakansgraden låg (3,4 %).  
Stenvalvets hyresintäkter kommer till ca 80 % från  
offentliga hyresgäster och det tillsammans med en  
räntetäckningsgrad på 6,2 gör att vi står finansiellt  
starka med säkra intäkter och stabila kassaflöden  
över tid.

**109**  
ANTAL  
FASTIGHETER

## FOKUS PÅ VÅRA HYRESGÄSTERS VERKSAMHETER

Under åren som gått sedan starten har vi byggt upp  
kunskaper och skaffat oss gedigna erfarenheter om  
den viktiga samhällsservice som bedrivs i våra  
fastigheter. Med vårt fokus på offentliga hyresgäster  
är vi med och anpassar våra fastigheter efter de  
olika verksamheternas önskemål och behov. Vår  
erfarenhet från ägande och förvaltande av drygt 100  
samhällsfastigheter i mer än 40 kommuner runt  
om i landet gör att vi kan delta aktivt i utformningar  
och utbyggnader av exempelvis skolor, vård- och  
omsorgsboenden samt byggnader åt rättsväsendet.  
Ombyggnaden av polishuset i Falun är ett bra exem-  
pel som du kan läsa mer om i årsberättelsen.

Ytterligare en förutsättning för detta anpassnings-  
och utvecklingsarbete är att vi verkar lokalt  
och för en tät dialog med våra hyresgäster för att se  
behoven tidigt och kunna arbeta proaktivt. Något  
som regionchef Göran Sääf och hans kollega Alice  
Streymoy berättar mer om här i årsberättelsen.

**25%**  
ANDEL  
ÄLDREBOENDE

VÅR VISION, STRATEGI OCH MÅL LIGGER FAST  
Vår vision och strategi från starten 2010 ligger  
fast. Genom långsiktigt hållbara beslut, välavvägda  
förvärv och en lokalt förankrad förvaltningsorga-  
nisation som tätt samarbetar med våra kunder och  
hyresgäster skapar vi bra förutsättningar för en god  
och hållbar samhällsservice. Samtidigt genererar  
vi en trygg och långsiktig avkastning till våra ägare,  
i slutänden cirka 3,2 miljoner pensionssparare. En  
värdekedja som alla involverade drar nytta av.

## FRAMÅTBlick – FORTSATT EXPANSION OCH FOKUS PÅ ÄLDREBOENDE

Även om det skedde en inbromsning av bostadspro-  
duktionen under hösten 2017 är fastighetsinveste-  
ringsmarknaden fortfarande het. Därför kommer vi  
i vår fortsatta expansion att i första hand prioritera  
investeringar i projekt i egen regi på egna byggrätter  
med fokus på boenden för äldre. I samband med vår  
egen projektutvecklingsverksamhet utvecklar vi  
även nya koncept för äldreboende. Efterfrågan på  
tillgängliga bostäder för äldre ökar stadigt och med  
nya koncept kan fler leva ett värdigt och självständigt  
liv längre.

Avslutningsvis vill jag ta tillfället i akt och ut-  
trycka min djupa uppskattning för alla mina fantastiska  
medarbetares insatser under året. Här finns  
kunskaper, färdigheter, erfarenheter samt ett driv  
och engagemang som gör Stenvalvet till en utmärkt  
samarbetspartner till alla våra kunder. Till detta  
kommer våra finansiellt starka ägare och en erfaren  
styrelse. En kombination som gör att jag ser fram-  
tiden an med stor tillförsikt. Jag vill också framföra  
mitt varma tack till våra övriga samarbetspartners  
för det gångna året och ser fram emot ett fortsatt  
givande och stimulerande samarbete under 2018.  
Ett år som har alla förutsättningar att bli än mer  
spännande!

Magnus Edlund, VD



## Ett förädlingsarbete som tillför nya värden

Stenvalvet förvaltar och utvecklar samhällsfastigheter för att skapa så bra förutsättningar som möjligt för en god och långsiktigt uthållig samhällsservice. Samtidigt ger vi återbäring till våra ägare, i grunden ca 3,2 miljoner pensions-sparare. En central del av Stenvalvets strategi är att skapa mervärde genom hyresgästanpassning, moderniseringar och investeringar för att säkerställa pensionsspararnas medel, generera en trygg avkastning och tillhandahålla relevanta och bra lokaler för en god samhällsservice.

### VÅR VÄRDEKEDJA - SÅ HÄR GÅR DET TILL



### VI SKA VARA KUNDERNAS FÖRSTAHANDSVAL

Stenvalvets målsättning är att vara kundens förstahandsval och verka för innovativa och hållbara lösningar på marknaden för samhällsfastigheter i Sverige. Vår affärsidé är att äga, aktivt förvalta, utveckla och driva projekt i egen regi inom segmentet samhällsfastigheter i Sverige. Vi prioriterar samhällsfastigheter med kommun, landsting eller stat som hyresgäst med långa återstående löptider på hyresavtalen.

### FOKUS PÅ FÖRVALTNING OCH NÄRHET TILL HYRESGÄSTEN

Stenvalvet har regionchefer, förvaltare och förvaltar-assistenter i fyra geografiska regioner i Sverige. För att kunna leva upp till våra kärnvärden; Långsiktighet, Omsorgsfullhet och Lyhördhet är det centralt

att vår förvaltning är proaktiv. Våra medarbetare ska kunna förutse behov och utvecklingspotentialer inom om- och nybyggnation. Detta kräver att vi också har kunskaper om våra kunders verksamheter och ett engagemang i samhällsutvecklingen i stort.

### EGEN UTVECKLING AV BOENDEKONCEPT - "VÅRA OMSORGSKVARTER"

Under 2017 arbetade vi fram ett koncept där äldreboende, trygghetsboende och förskola ryms inom ett och samma omsorgskvarter. Stora synergier kan skapas genom att samutnyttja storkök, leveranser, utemiljö och lokaler. Möten över generationsgränserna bidrar dessutom till både trivsel och livskvalitet. Konceptet är ett steg på vägen att bli ledande inom utveckling av äldreboende.

HÅLLBARHET

work for you  
www.w...

Glada miner vid utdelningen av Stenvalvet stipendium Stenvalvet Lilla Extra 2017. Från vänster: Tobias Kølberg, regionchef Stenvalvet, Stefan Möller, Work for you samt Åsa Scharke, kommunikationsschef Stenvalvet

## Stenvalvets Lilla Extra – ett led i arbetet med social hållbarhet

Stenvalvet står för ett ansvarsfullt företagande med fokus på hållbarhet i alla led, från förvärv till förvaltning, utveckling och projekt i egen regi. Med sitt hållbarhetsarbete bidrar Stenvalvet aktivt och långsiktigt till en hållbar samhällsutveckling – ekonomiskt, miljömässigt och socialt. Våra ambitioner och mål finns dokumenterade i vår Hållbarhetspolicy som finns att läsa på [www.stenvalvet.se](http://www.stenvalvet.se).

2013 delade vi ut vårt stipendium "Stenvalvets Lilla Extra" för första gången. Tanken är att lyfta fram enskilda initiativ som visar prov på engagemang bland våra hyresgäster och som med relativt små medel berikar vardagen för de som bor och arbetar i våra fastigheter. Under årens lopp har stipendiet gått till så vitt skilda saker som trumset, karaokemaskin och "frisörsalong à la 60-talet". Bland de 19 ansökningar som kom in 2017 blev det till slut Work for you i Eskilstuna som fick stipendiet. Work for you arbetar med att hjälpa människor in på arbetsmarknaden, inte minst nyanlända. Deras ansökan handlade om

att få till naturlig rörelse i vardagen på ett enkelt sätt, de sökte stipendiet för att finansiera inköp av ett antal unisexcyklar och en hälsodag där alla blir inbjudna för att bli coachade om hälsa, motion och kostvanor. Jennifer Johansson, rekryteringsansvarig på Work for you berättar att planeringen för hälsodagen och introduktionen av cyklarna är i full gång och att de verkligen ser fram emot att få genomföra eventet och att cyklarna kommer i bruk. Många nyanlända har det ju väldigt tufft ekonomiskt och cykeln är ett billigt och bra sätt att ta sig till sin kommande arbetsplats, säger Jennifer.





## Ökad digitalisering ger mer tid till kundmöten

Fastighets AB Stenvalvet ska verka för innovativa och hållbara lösningar. Detta ställer höga krav på organisationen och sättet att arbeta. Kärnvärdena har sedan starten 2010 varit långsiktighet, lyhördhet och omsorgsfullhet och de ska genomsyra allt vi gör i arbetet med att leva upp till våra löften till ägare, hyresgäster och andra samarbetspartners. Under 2017 har vi genomfört flera åtgärder för att förbättra servicen till våra hyresgäster bland annat genom en ökad digitalisering som frigör mer tid för kundmöten och informationsträffar.

### ÖKAD DIGITALISERING

Under de senaste åren har en ökad digitalisering inom fastighetsförvaltande bolag medfört att mer tid har frigjorts för kundkontakter. Webbaserade system för serviceanmälan minskar ledtiden och svarstiden då något behöver åtgärdas i bolagets fastigheter. Digitala fakturahanteringssystem minskar mängden dokument som skickas både från våra leverantörer och inom företaget. Digitala möten såsom videokonferenser och telefonmöten minskar restiden för företagets anställda. Satsningen på ökad digitalisering avspeglar sig i Vismas digitaliseringsindex\* där Stenvalvet tilldelas 52,9% som kan jämföras med 40,9% för riket i genomsnitt.

### ÖKADE LOKALA RESURSER

Stenvalvet har rekryterat tre nya förvaltarassistenter med placering på kontoren i Eskilstuna, Falun och Kalmar. Detta har förstärkt bolagets egna förvaltning och lokala närvaro. 16 personer arbetar i Stenvalvets förvaltningsorganisation. De finns på kontoren i Stockholm, Eskilstuna, Falun, Kalmar, Malmö och Skövde och gör så att bolagets hyresgäster alltid har nära till våra medarbetare och ett personligt möte. Driften av Stenvalvets fastigheter sköts av lokala driftentreprenörer. Det medför att det är över 60 personer, både anställda och entreprenörer, som arbetar med förvaltningen av företagets fastigheter. För att stärka samarbetet hålls årligen en utbildningsdag för alla driftentreprenörerna där de får utbildning i ett aktuellt ämne och möjlighet att utveckla samarbetet vidare.

\*Visma har sedan 2016 genomfört en digitaliseringsundersökning på företag med fler än 25 anställda. Totalt har 898 personer svarat på sju frågor, vilket gör den till den största undersökningen kring digitalisering med statistik validitet.



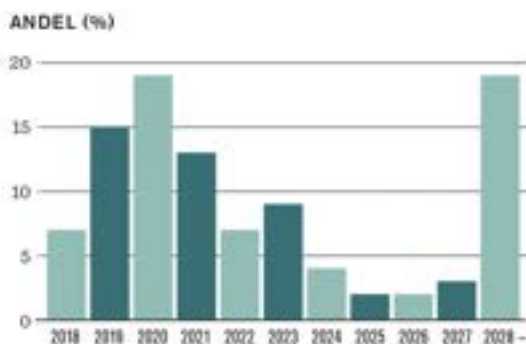
# 109 fastigheter till ett värde av cirka 10 miljarder kronor

Den 31 december 2017 ägde Stenvalvet totalt 109 fastigheter med en uthyrningsbar area om drygt 570 000 kvm. Fastigheterna är belägna i 44 orter, från Ystad i söder till Umeå i norr. Det totala värdet på fastighetsbeståndet var vid ärskiftet cirka 10 miljarder kronor.

## STENVALVETS 10 STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	HYRESANDEL AV HELA BESTÅNDET
Polismyndigheten	17%
Sveriges Domstolar	6%
Region Skåne	5%
Landstinget Dalarna	5%
Int. Engelska Skolan i Sverige AB	5%
Strängnäs Kommun	4%
Skatteverket	4%
Umeå Kommun	3%
Kriminalvården	3%
Uppsala Kommun	2%

## HYRESAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR 2017



## HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



## HYRESVÄRDE, GEOGRAFISK FÖRDELNING



## HYRESINTÄKT PER HYRESGÄSTKATEGORI



# Förvärv till ett värde av 919 miljoner kronor under 2017

Under 2017 genomförde Stenvalvet förvärv till ett värde av 919 miljoner kronor och totalt ökade fastighetsbeståndet med åtta fastigheter. Vi etablerade oss på tre nya orter i Sverige; Jönköping, Strängnäs och Täby.

Under första kvartalet förvärvade Stenvalvet fastigheterna Apeln 37 och Graniten 15 i Jönköping. Hyresgäster i fastigheterna är Domstolsverket och Team J-son, en av Sveriges första friskolor som sedan 80-talet bedriver skolverksamhet och boende för barn och ungdomar med resursbehov.

Under andra kvartalet genomförde Stenvalvet bolagets enskilt största fastighetsaffär i dess historia när fastigheten Eldsund 6-6 i Strängnäs förvärvades. Fastigheten, som utgör delar av det f.d. regementsområdet för P10, är idag kommunal gymnasieskola och vuxenutbildning. Det gamla regementsområdet har genomgått en stor förändring sedan militären lämnade området. Utöver kommunens campus tillkåpas beståder i de gamla kasererna intill Mälaren. Området är den första etappen av Strängnäs nya stadsdel Eldsundsviken som också innefattar småhus och näringsfastigheter.

Under andra kvartalet etablerade sig Stenvalvet även som ny fastighetsägare i Täby genom förvärvet av fastigheten Broby 4:13. Fastigheten inrymmer ett vård- och omsorgsboende som drivs av Vardaga. I samma förvärv utökades Stenvalvets befintliga bestånd i Norrtälje med fyra centralt belägna fastigheter som inrymmer LSS-boenden. I och med förvärvet har Stenvalvet fem fastigheter med Norrtälje Kommun som hyresgäst.

## INVESTERINGAR I EGNA PROJEKT UNDER 2017

I kvarteret Lärkan i Kalmar har ny- och ombyggnation av tingssalar, väntrum och teknikutrymmen åt Domstolsverket pågått under hela året. I Växjö har kontor byggts om åt Förvaltningsrätten. I Eskilstuna, Kv. Vågbrytaren 1, utvecklar vi koncept för nya kontorsytor och gatuplan och vi projekterar för kommande ombyggnationer. Målsättningen är att erbjuda Eskilstuna modernaste kontorslokaler. I samband med moderniseringen kallar vi huset K43, Kungsgatan 43. I fastigheten Vapnet 1 iordningställes moderna och mer effektiva kontor för Statens Servicecenter och Växa Sverige, en förening för Sveriges bönder. Ett nytt äldreboende i fastigheten Gåsö 2 i Farsta Strand har projekterats och i samband med ombyggnationen kommer livsmedelsbutiken i markplanet att byggas om.

Under året investerade Stenvalvet 119 miljoner i egna projekt. Under 2017 har även ett koncept utvecklats där vi kombinerar äldreboende, trygghetsboende och förskola. Stora synergier kan skapas genom att samutnyttja storkök, leveranser, utemiljö och lokaler. Möten över generationsgränserna bidrar dessutom till den sociala hållbarheten.

## 10 STÖRSTA FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning	Område
Eldsund 6-6	Strängnäs
Valfiken 2	Kalmar
Ultuna 2:26	Uppsala
Smedby 19:554	Åkersterna
Västberga Gård 3	Stockholm
Wlände 19:7	Upplands Väsby
Kabelverket 6	Åvsjö
Gunnar Ericpe 9	Växjö
Fries II	Växjö
Badhuset II	Falun





Racheal-Ann Björk, rektor på Internationella Engelska Skolan i Älvsjö

## Tillsammans kan vi skapa en ännu bättre skola

Racheal-Ann Björk är född och uppvuxen på Trinidad. 18 år gammal flyttade hon till New York, studerade programmering och arbetade där under åtta år. Där mötte hon också kärleken vilket fick henne att flytta till Östersund. Där var inte efterfrågan så hög på programmerare istället sadlade hon om till lärare. Väl färdig lärare i matematik, engelska och franska så gick flytten mot Stockholm. Idag bor Racheal-Ann i villa på Ekerö med sin man, två barn och en hund.

Ända sedan jag påbörjade min lärarutbildning har det varit min dröm att arbeta för Engelska Internationella Skolan, IES, berättar Racheal-Ann. Via några anställningar, bl.a. IES i Bromma fick hon chansen att starta en egen IES-skola i Älvsjö i augusti 2016. Första året var det 376 elever i årskurserna 4 – 8 och 2017 växte antalet elever till 600.

Att vara rektor är bland det allra roligaste jag gjort även om det också innebär väldigt mycket arbete, berättar Racheal-Ann. Ansvar stannar ju inte vid kursplaner och planering, som rektor måste jag också hantera frågor kring lokalerna, arbetsmiljö, skolmat, larm, listan kan göras lång. Samtidigt är det en balansgång mellan att planera och få saker gjorda och ha dörren öppen och vara tillgänglig för såväl personal som elever.

IES är populära skolor, kön av elever är lång. Jag tror att det anledningarna till detta är flera, menar Racheal-Ann, men i grunden tror jag det handlar om vårt etos, vad vi står för helt enkelt. Vi har höga akademiska förväntningar på våra elever, men det handlar om individuellt anpassade förväntningar. Har en elev behov av extra resurser ser vi till att de får tillgång till sådana. Precis som alla andra skolor har vi regler men vi är extra måna om att verkligen

leva i våra föresatser och regler i vardagen. Att få en trygg miljö handlar mycket om kommunikation, att vara tydlig med vad vi förväntar oss både från barn och föräldrar från dag ett.

Vid årsskiftet 2016/17 förvärvade Stenvalvet skolbyggnaden och tog över förvaltningen. Jag blev trevligt överraskad och samarbetet fungerar mycket bra, berättar Racheal-Ann. Hon menar att Stenvalvet arbetar väldigt proaktivt, det handlar inte bara om att lösa problem som dyker upp utan också om möjligheter till utveckling och förändring. I mina ögon tolkar jag det som att de ser vikten av utbildning, av vad vi gör, att de är intresserade av vår verksamhet och engagerade, menar Racheal-Ann, det tycker jag är jätte viktigt. Lyhördheten är också viktig, varenda gång jag mejlar min kontaktperson på Stenvalvet får jag svar inom en timme och de ser till att få saker och ting att hända. Dessutom är de öppna och intresserade av mina tankar och idéer.

Det märks att Racheal-Ann stolt över sin skola. Men allting kan bli ännu bättre, säger hon, vi drivs av en hunger av att få fortsätta utvecklas. Här tycker jag att Stenvalvet har en viktig roll att spela. Tillsammans kan vi skapa en ännu bättre skola!

# Försiktighet – en framgångsrik strategi

## FAKTA KYRKANS PENSIONSKASSA:

Bildades: 1999  
Antal medlemmar: 80 000 st  
Årliga premieinkamster: ca 600 miljoner SEK  
Tillgångar 2017: 12,7 miljarder SEK

Christina Rogestam är pensionär, men en synnerligen aktiv sådan. Förutom att hon sitter i styrelsen för Stenvalvet som representant för Kyrkans Pensionskassa är hon också ordförande i fastighetsbolaget Balder. Dessutom kandiderar hon till riksdagen i det kommande valet. Tittar man bakåt i tiden så kan man inte låta bli att imponeras. Närmare tio år som riksdagsman för Centern på 70- och 80-talet, chef för Invandrarverket (idag Migrationsverket) mellan 1988–1992, VD för Akademiska Hus under tio år, ordförande i SPF seniorerna fram till sommaren 2017 samt mycket annat.

Det kanske roligaste var åren i riksdagen under Fälldinregeringen, berättar Christina. Jag hade bland annat förmånen att få arbeta med Karin Söder som sakkunnig på Socialdepartementet. De tuffaste, men samtidigt de viktigaste, var åren som chef för Invandrarverket. Balkankriget genererade en flyktingvåg. 84 000 asylsökande kom till Sverige på kort tid. Att vara chef för en stor statlig myndighet och ha alla dessa statliga regelsystem att ta hänsyn till och samtidigt också hantera den mänskliga delen var en tuff uppgift, menar Christina. Att inte glömma att varje dossier med dokumentation också representerade en människas liv.

När Christina rekryterades till att leda bolagiseringen av universitets och högskolors lokaler 1993 kan man säga att startskottet gick för segmentet Samhällsfastigheter. Själva grundtanken var att skapa ett bolag som kunde förvalta, utveckla och bygga nytt. Fram tills 1993 låg alla fastighetsinvesteringar under den gemensamma statsbudgeten, d.v.s. skulle det byggas nya universitetslokaler så var finansministern tvungen att hitta dessa medel i den befintliga budgeten. Något som hade lett till att underhållet var eftersatt på många håll och att investeringarna lyste med sin frånvaro.

I princip stod allt still under hela 80-talet, berättar Christina. Det som hände genom starten av Akademiska Hus 1993, var att budgetpropositionen bara behövde ta hänsyn till universitetens årliga hyreskostnader. Investeringarna gjordes nu av ägande bolag. Vi konstaterade att det behövde göras rejäla renoveringar, moderniseringar och att lärosätena

var i behov av andra typer av lokaler. På frågan om framgångsfaktorer och möjliga fallgropar på marknaden för samhällsfastigheter så menar Christina att det idag, när marknaden är het, handlar om att helt enkelt vara lite försiktig. Att inte låta sig dras med i budgivningarna utan göra en bedömning om vad som är en rimlig köpeskilling i förhållande till den avkastning man vill ha. Ett förhållningssätt som visat sig framgångsrikt såväl för Balder som för Stenvalvet, menar Christina.

Stenvalvets satsningar på utökad kompetens inom området projekt i egen regi och utveckling av olika koncept för äldreboende tror jag också mycket på, säger Christina. Vi har mark som går att bygga på och kommunerna behöver tillgängliga bostäder, kalla det trygghetsboende eller mellanboende, för de stora 40-tals generationerna som nu börjar komma upp i ålder. Bostäder som gör att de kan skjuta upp den tidpunkten då man kanske måste in på ett vård- och omsorgsboende.

Christina har varit med sedan starten av Stenvalvet 2010 och hon tycker att bolaget levererat en bra avkastning och skötts på ett sätt som skapat förtroende hos Kyrkans Pensionskassa. Jag tror att det är bra för kommuner att bli avlastade från nödvändiga investeringar och istället få fokusera på sin kärnverksamhet och låta Stenvalvet förvalta och utveckla fastigheterna, menar Christina. Det genererar återbärning till ägarna, i slutänden totalt 3,2 miljoner pensionssparare och skapar bra förutsättningar för en god samhällservice. Det vill jag vara med att medverka till, avslutar Christina.



## »DRÖMKÅKEN« – eller hur man förvandlar en 50 år gammal byggnad till ett modernt polishus

Polismyndigheten är Stenvalvets största hyresgäst med representation på 15 orter och totalt mer än 96 000 kvm uthyrd yta. Precis som många andra myndigheter, organisationer och företag arbetar Polisen målmedvetet med att modernisera och effektivisera sina lokaler, förbättra logistik och inomhusklimat. Ett bra exempel är Polishuset i Falun, som fyller 50 år 2018. En nedsliten och föråldrad byggnad som under loppet av 18 månader transformerades till ett modernt polishus samtidigt som det var full aktivitet i huset. Idag ser polisen nationellt detta som ett inspirerande referensobjekt för hur en lyckad modernisering och yteffektivisering ska genomföras. Projektet gick under arbetsnamnet "Drömkåken".

- Jag fastnade direkt för namnet Drömkåken, jag fick dock kämpa en del internt med detta, alla var inte lika roade, berättar en leende Magnus Hagström, chef för lokalförsörjningen i region Bergslagen och Öst som ligger under Polisens ekonomiavdelning nationellt.

Magnus börjar med att kort skissa på bakgrunden till projektet "Drömkåken". När huset invigdes 1968 framställdes det som ett väldigt modernt hus, mycket för att det var utrustat med TV-apparater.

- 46 år senare var det inte lika modernt längre, vi hade stora arbetsmiljöproblem i fastigheten, framförallt med värme och ventilation, berättar Magnus. Alternativen var att bygga nytt eller att renovera. Men nybyggnadsplanerna lades på is och istället gjorde vi en grundläggande analys tillsammans med fastighetsägaren och verksamheten, vilket resulterade i 32 åtgärdsplaner av vilka idag 99% är genomförda. Bara det visar ju att det har varit ett lyckat projekt, menar Magnus.

- Vi undertecknade ett nytt hyreskontrakt med fastighetsägaren 2014 och till detta togs det fram en bilaga som specificerade vem som hade ansvar för vad i entreprenaden. Det var nog en av orsakerna till att Polismyndigheten och Stenvalvet aldrig hamnade i någon konflikt under hela resan på dryga arton månader.

#### OMBYGGNAD MED PÅGÅENDE VERKSAMHET

- Projektet delades in i tre etapper fördelat på 10 000 kvm. Den första och kanske främsta utmaningen var att förflytta en del av personalen för att möjliggöra renoveringsarbetet. Vi gjorde lite av en chansning och kallade till ett möte med personalen och ställde helt enkelt frågan om vem som kunde tänka sig att temporärt flytta härifrån. Vi hade en sådan tur att det bara var en tredjedel som ville flytta.

- Förutom installation av ny värme och ventilation så byggdes alla kontorsrum om och gjordes lika stora. Totalt medförde kontorsförtätningen att vi fick fram 47 stycken nya utrymmen; 30 kontorsrum, nio förhörsrum och åtta konferensrum på samma originalyta, berättar Magnus. Utfallet av projektet så här ett år efter att allt färdigställts är väldigt positivt. Vi har många projekt där vi renoverat i befintliga fastigheter men det här projektet sticker ut ur mängden.

Göran Sääf, regionchef på Stenvalvet var samarbetspartner med Magnus Hagström i projektet Drömkåken. Han menar att en avgörande framgångsfaktor var att samarbetet inleddes från första pennstrecket, vilket inte är så vanligt i sådana här sammanhang.

- Vi samarbetade in i minsta detalj och utformade tidplaner som nästan var nere på timmen när för att

allt skulle fungera och att den pågående verksamheten i huset inte skulle störas, berättar Göran.

#### NATIONELLA REFERENSOBJEKT

Polismyndigheten tittar mycket på standarder som exempelvis rumsfunktionsprogram, möblering, miljöprogram, ventilationsprogram och storleken på ytor.

- Idag är bl.a. möbelstandard, ventilationen och skjutbanan här i huset nationella referensobjekt för Polismyndigheten, berättar Magnus. På frågan om hur den löpande förvaltningen fungerar idag svarar Tommy Bech, lokalförvaltare för polisens lokaler i Dalarna, att han tycker att det fungerar väldigt bra. Tommy och Bo Kindström, förvaltare på Stenvalvets kontor i Falun, har ett bra samarbete som löper på smidigt.

Nyckelorden för ett lyckat resultat, menar Magnus, är trygghet, öppenhet och flexibilitet.

- Vi känner en trygghet med Stenvalvet och samarbetet har fungerat bra sedan dag ett. Det har präglats av öppenhet och transparens, problem har lösts snabbt och effektivt. Och tidplanen hölls, trots att vi klämde in 2 500 timmar extra saneringsarbete!

Avslutningsvis berättar Magnus att många regioner inom Polismyndigheten redan har varit här och tittat och om Stenvalvet har några andra statliga hyresgäster som exempelvis funderar på att göra ett en förtätning eller ett ombyggnadsprojekt ställer vi gärna upp och visar vårt hus, berättar om hur vi arbetade och vilka effekter vi fick både för ekonomi, förtätning, ventilation, värme m.m. De är varmt välkomna, säger en nöjd Magnus Hagström.



 GÖRAN OCH ALICE

# Dialog – avgörande för framgång!



Alice Strey moy är ny inom området samhällsfastigheter medan Göran Sääf har varit med sedan slutet på 80-talet. Båda menar att dialogen med hyresgästerna samt förmågan att vara lyhörd och långsiktig är avgörande för en framgångsrik förvaltning och utveckling av samhällsfastigheter.

Alice Strey moy började arbeta som förvaltarassistent vid Stenvalvets kontor i Falun våren 2017. Hon hanterar fakturor, protokoll, hyresofferter och deltar i budget- och prognosarbetet. Hennes något ovanliga efternamn har sin förklaring i att hon ursprungligen kommer från Fåröarna.

– Jag trivs väldigt bra hos Stenvalvet, det är ett företag som ser och lyssnar på sina medarbetare, man kan vara med och påverka, menar Alice. Jag känner ett stort förtroende för ledningen och varje region har en bolagsansvarig i Stockholm som vi kan höra av oss till när som helst.

Göran Sääf är regionchef för Dalarna och Västra Götaland. Han började på Stenvalvet 2014 men hans erfarenhet inom förvaltning och utveckling av samhällsfastigheter sträcker sig längre tillbaka i tiden.

– Jag har arbetat med myndighetshus i 30 år, berättar Göran. Bland annat hos Vasakronan och den tidiga versionen av Stenvalvet på 90-talet. *Stenvalvet är ett bolag som växer snabbt, hur hanterar ni det?*

– Jag tycker det är roligt att arbeta i ett företag som växer och inte bara förvaltar ett bestånd av fastigheter utan också genomför nyproduktion och ombyggnationer, berättar Göran. Det är alltid en process när man tar över en fastighet och det gäller att vara lyhörd, ödmjuk och tänka långsiktigt.

– Vi assistenter har ju blivit fler eftersom företaget växer snabbt och den största utmaningen för

mig är att hitta rätt arbetssätt, säger Alice. Det gör jag bl.a. i dialog med de andra förvaltarassistenterna runt om i landet. Vi utbyter erfarenheter, tips och tankar.

*Hur ser samarbetet ut med hyresgästerna?*

– Kontakten och dialogen med hyresgästerna är enormt viktig, säger Göran. Vi genomför hyresgästmöten minst två gånger om året med alla hyresgäster som hyr 400 kvm eller mer. För oss gäller det att inte bara hantera aktuella frågeställningar utan att också snappa upp saker som ligger längre fram i tiden och som, beroende på hur vi hanterar dem, kan bli ett hot eller en möjlighet. Vi har också regelbundna möten med vår inhyrda driftspersonal som ju självklart också är med på hyresgästmötena, fortsätter Göran. Vi strävar efter att våra hyresgäster ser oss och driften som en enhet.

*Slutligen, hur ser ni på framtiden?*

– Styrkan med Stenvalvet tycker jag är att här finns en ödmjukhet, en "alla hjälper alla" mentalitet, menar Göran. Vi har ett bra samarbete både mellan regionerna och med huvudkontoret. Vi har dessutom ägare som vill utveckla bolaget och som har muskler att göra detta.

– För mig gäller det att fortsätta att leverera och aktivt möta kundernas behov, säger Alice. Jag har ju mycket kvar att lära och min största utmaning är att se till att fungera som ett så bra stöd som möjligt åt Göran och Bo Kindström, vår förvaltare här i Dalarna.





## Stenvalvets ledningsgrupp och organisation

### STENVALVETS LEDNINGSGRUPP BESTÅR AV

*Magnus Edlund – Verkställande Direktör, Åsa Scharfe – Kommunikationschef, Mattias Tjefjord – Förvaltningschef, Eva Kriegelstein – Projektutvecklingschef samt Sara Östmark – Affärsutvecklingschef och vice VD.*

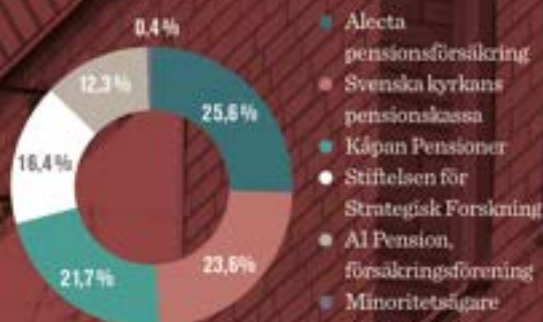
Stenvalvets mål är att vara en modern organisation med ett långsiktigt perspektiv på fastighetsinnehavet. Ett integrerat förvärvs-, förvaltnings- och utvecklingsarbete är viktigt i organisationen. Under 2017 har vi rekryterat en analytiker, en projektutvecklare samt en kommunikationsassistent till vårt huvudkontor i Stockholm. Affärsutvecklingschef Sara Östmark har även utsetts till vice VD.

Lokalt har vi ökat våra resurser med tre förvaltarassistenterna vid kontoren i Mälardalen, Väst-Dalarna och Öst och totalt är vi idag 34 anställda på Stenvalvet. Den dagliga fastighetsskötseln utförs av entreprenörernas personal lokalt på de orter Stenvalvets fastigheter är belägna.

# Starka och långsiktiga ägare med fokus på hållbar utveckling och tillväxt

## ÄGARE OCH AKTIEKAPITAL

Fastighets AB Stenvalvet ägs av AI Pension, Alecta, Kyrkans Pensionskassa, Kåpan Pensioner Försäkringsförening och Stiftelsen för Strategisk Forskning samt indirekt av medlemmar i ledningsgruppen. Antalet aktier uppgår till 8 071 025 och fördelar sig enligt nedan.



## FINANSIERING

Finansverksamheten styrs av finanspolicyn som är beslutad av styrelsen. Den syftar till att tydliggöra den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker. Alla finansieringslösningar och derivataffärer ska godkännas av styrelsen. Styrelsen informeras vid varje styrelsemöte om det finansiella läget.

## FINANSIERINGSSTRUKTUR

Stenvalvets verksamhet finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande lån från ägarna och räntebärande externa skulder. Enligt finanspolicyn skall extern belåning av fastigheterna uppgå till maximalt 65 % beräknat på marknadsvärdet av koncernens fastigheter. Vid förvärv ska belåningsgraden maximalt uppgå till 60 % av den förvärvade investeringens värde. Per 2017-12-31 uppgår belåningsgraden till 51 (53) %. Soliditeten inklusive ägarinlåning uppgick vid samma tidpunkt till 42 (41) %.

Stenvalvets externa upplåning uppgick per den 31 december 2017 till 5 105 mkr (föregående årsskifte 4 513 mkr). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 46 (55) månader, den genomsnittliga kapitalbindningstiden 55 (28) månader.

## RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Räntetäckningsgrad är det finansiella mått som beskriver ett bolags motståndskraft och risknivå för förändringar i räntenettet. För 2017 uppgick räntetäckningsgraden till 6,2 (5,5) ggr.

## FINANSIERINGS- OCH RÄNTERISKER

Koncernen strävar efter att ha en låneportfölj med spridda kreditförfall. Enligt bolagets finanspolicy är målsättningen att maximalt 35 % av bolagets externa skulder ska förfalla inom 12 månader. Upplåning sker normalt med kort underliggande räntebindning och för att uppnå önskad räntebindningsstruktur används ränteswappar. Cirka 37 % av lånestocken är räntesäkrad med hjälp av ränteswappar. En del lån är dessutom upptagna med fast ränta för att minimera ränterisken. Totalt är cirka 58 % av låneportföljen räntesäkrad i form av swappar eller lån med fast ränta.

Att nyttja olika derivatinstrument i olika marknads lägen och i kombination med låneportföljens förfallostruktur möjliggör en väl avvägd riskexponering. Givet balansdagens låneportfölj och utestående räntederivat beräknas en momentan ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter medföra en årlig kostnadsökning om 14 (9) mkr.

## UPPDATERING, UPPFÖLJNING OCH KONTROLL

Bolagets styrelse tog 2017-06-29 beslut om en uppdaterad finanspolicy i syfte att tydliggöra bolagets finansiella styrka och utöka antalet godkända upplåningsformer till att även omfatta upplåning genom företagscertifikat och obligationer. I syfte att hantera företagets ränterisk på det sätt som Finanspolicyn stipulerar har bolaget under året förtidsinlöst tidigare ingångna swapavtal och i anslutning till det även ingått nya swapavtal. Detta har resulterat i en förlängning av ränteswapparnas löptid till drygt 9 år samt bidragit till att öka bolagets genomsnittliga räntebindningstid till 4,0 år.



## STYRELSEN

Styrelsen har enligt aktiebolagslagen ett övergripande ansvar för koncernens organisation och förvaltning samt för kontroll av bokföringen, medelsförvaltningen och att ekonomiska förhållande i övrigt är betryggande. Styrelsens arbete följer en av styrelsen fastställd arbetsordning, vilket ger ramen för beslut avseende investeringar, finansiering, ekonomiska rapporter samt övriga frågor av strategisk karaktär. Arbetsordningen reglerar även arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD. Styrelsens ordförande leder styrelsearbetet och har kontinuerlig kontakt med VD för att löpande, mellan styrelsens sammanträden, kunna följa upp företagets verksamhet och utveckling. VD samråder med ordföranden i strategiska frågor.

## STYRELSENS ARBETE UNDER 2017

Under verksamhetsåret 2017 hade styrelsen sex ordinarie sammanträden. Ekonomisk och finansiell rapportering framläggs vid varje styrelsemöte. Dessutom tas frågor av principiell eller stor ekonomisk betydelse upp vid varje ordinarie sammanträde.

## STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Stenvalvets styrelse består av fem ledamöter, som var och en representerar en av våra ägare.  
*Gunnar Balsvik, styrelsens ordförande, Käpan Pensioner*  
*Kent Jonsson, Alecta*  
*Mats Guldbrand, AI Pension*  
*Christina Rogestam, Kyrkans Pensionskassa*  
*Björn Franzon, Stiftelsen för Strategisk Forskning*

## ERSÄTTNING TILL STYRELSEN

Styrelsens totala årliga arvode uppgick till 450 000 kr.

## REVISION

Auktoriserad revisor Björn Flink, KPMG, valdes vid ordinarie stämma 2017 till revisor för ett år. Årsredovisningen för 2017 är granskad av bolagets revisor och finns tillgänglig på Stenvalvets hemsida ([www.stenvalvet.se](http://www.stenvalvet.se)).

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

Bolagets affärsidé är att via dotterbolag äga, utveckla och förvalta samhällsfastigheter i Sverige; fastigheter för vård, skola, omsorg, rättsväsende och övrig samhällsservice. Koncernen består vid räkenskapsårets utgång av moderbolaget Fastighets AB Stenvalvet med säte i Stockholm samt 78 belägda koncernföretag. Bolagets ägs till 99,6 % av AI Pension, tjänstepensionsbolaget Alecta, Kyrkans Pensionskassa, Kåpan Pensioner Försäkringsförening och Stiftelsen för Strategisk Forskning. Resterande 0,4 % ägs indirekt av bolagets VD och övrig företagsledning.

## RESULTAT

### Driftnetto

Hyresintäkterna uppgick under året till 735 (690) mkr. Ökningen av hyresintäkter beror till största delen på under räkenskapsåret genomförda förvärv samt att förvärv under senare delen av 2016 tillfört koncernen hyresintäkter för hela 2017. Vakansgraden vid periodens slut mätt som ekonomisk vakans exklusive projekt var 3,4 % (2,2). Fastighetskostnaderna under året uppgick till 212 (202) mkr och driftnettot uppgick till 530 (493) mkr. Ökningen beror i båda fallen i huvudsak på genomförda förvärv 2017 och förvärv sent på året 2016.

### Förvaltningsresultat samt värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivat

Räntenettet uppgick till -286 (-259) mkr. Ökningen förklaras till övervägande del av ökade räntekostnader med anledning av genomförda förvärv. Resultat före skatt uppgick till 610 (517) mkr. Ökningen förklaras i huvudsak av genomförda förvärv samt orealiserade värdeförändringar på fastigheter. Årets resultat uppgick till 471 (411) mkr. För att säkerställa koncernens kommande räntenivåer finns ett antal ränteswappar upptagna. En marknadsvärdering vid årets slut ger vid hand en förändring av derivatens verkliga värde med -1 (-104) mkr.

### Fastigheternas marknadsvärde

Koncernens fastigheter har i likhet med tidigare år värderats externt av värderingsföretagen Forum Fastighetsekonomi, Cushman & Wakefield, Nordier, och CBRE. Värderingarna görs både med användning av ortsprismetoden och fastigheternas kassaflöden. Under året har marknaden för fastig-

hetstransaktioner fungerat normalt vilket medfört att ortspriser varit tillgängliga och kunnat användas i normal utsträckning. De externa och de tre interna värderingarna som gjordes vid årsskiftet visade ett sammanlagt marknadsvärde på 9 941 (8 510) mkr. Det verkliga värdet på samtliga fastigheter, rensat för gjorda investeringar, har ökat med 4,8 %. Föregående år ökade motsvarande värde med 5,2 %.

## MÖJLIGHETER OCH RISKER

### Fastighetsvärden

Fastigheternas värde är den mest betydelsefulla faktorn för risknivån i ett fastighetsbolag. Av de risker och faktorer som påverkar fastigheternas värden bedöms bl.a. risken för höjda avkastningskrav som den största. Därför investerar Stenvalvet i huvudsak i fastigheter som ligger i tillväxtregioner i Sverige. Långsiktiga kundrelationer och lokaler i de mest attraktiva lägena skapar förutsättningar för stabila fastighetsvärden även i tider med sämre samhällsekonomi. Ett flertal av byggnaderna på fastigheterna i portföljen är nyproducerade varför risken för stora negativa tekniska överraskningar är begränsade. Vi arbetar strukturerat med underhållsarbetet och 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. Fastighets AB Stenvalvets strategi för att hantera denna risk är att investera i fastigheter med säkra hyresgäster som kommun, stat och landsting. Investeringar görs vidare i fastigheter med långa återstående löptider på hyresavtalen. Den genomsnittliga återstående löptiden för kontraktportföljen är ca 6 år.

### Projektverksamhet

En ny projektutvecklare har anställts under året. Ett koncept för äldreboende, trygghetsboende och förskola har utvecklats samtidigt som utvecklingen av våra egna fastigheter och byggrätter har pågått. Några av de större projekten som planerats för produktion är kontorsfastigheten Kv. Vägbrytaren, "K43" i Eskilstuna och nytt äldreboende i Kv. Gåsö 2, Farsta Strand.



## Koncernens Resultaträkning

BELOPP I MKR	2017	2016
Hysesintäkter	735	690
Övriga intäkter	7	5
Fastighetskostnader	-212	-202
<b>Driftnetto</b>	<b>530</b>	<b>493</b>
Centrala administrationskostnader	-27	-26
Finansiella kostnader	-286	-259
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>217</b>	<b>209</b>
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	394	412
Värdoförändringar derivat	-1	-104
<b>Resultat före skatt</b>	<b>610</b>	<b>517</b>
Aktuell skatt	1	-1
Uppskjuten skatt	-140	-105
<b>Årets resultat</b>	<b>471</b>	<b>411</b>
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>		
Modulföretagets aktieägare	471	411

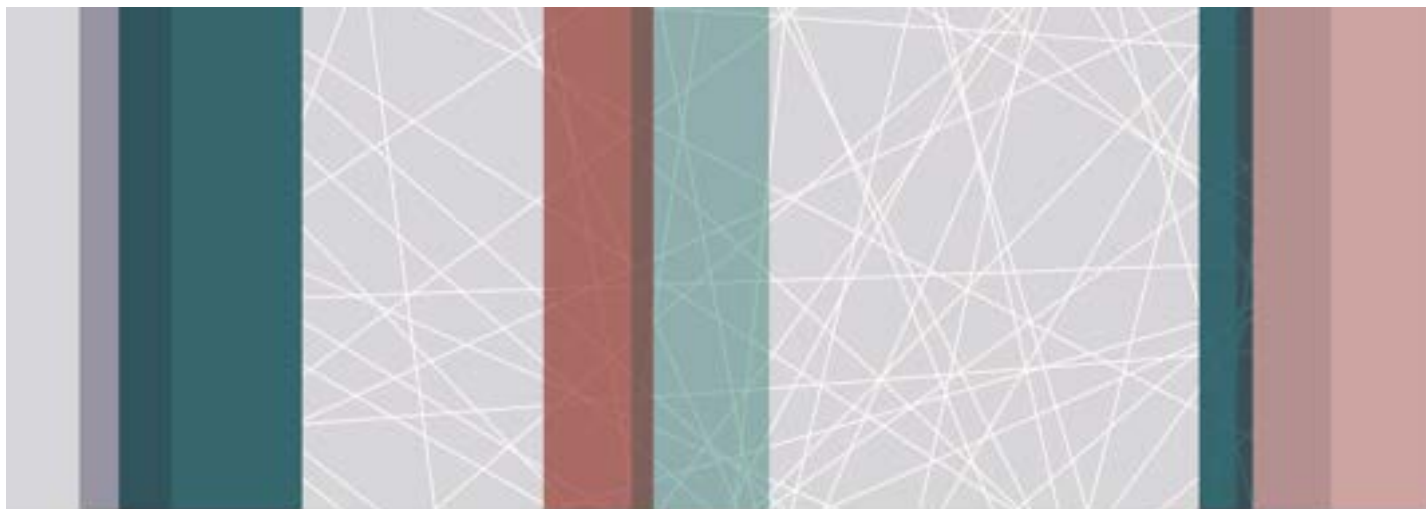
# Koncernens Balansräkning

BELOPP I MKR	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Immateriella tillgångar	1	1
Förvaltningsfastigheter	9 941	8 510
Derivat	6	-
Andra långfristiga fordringar	9	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>9 957</b>	<b>8 511</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kundfordringar	4	2
Aktuell skattefordran	-	4
Övriga fordringar	14	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	9
Kortfristiga placeringar	1	2
Likvida medel	335	127
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>364</b>	<b>162</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>10 321</b>	<b>8 673</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Aktiekapital	8	8
Övrigt tillskjutet kapital	349	349
Balanserat resultat inkl årets resultat	1 625	1 154
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 982</b>	<b>1 511</b>
<b>Skulder</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	4 471	3 809
Övriga skulder	2 400	2 040
Derivat	6	10
Uppskjutna skatteskulder	486	343
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 363</b>	<b>6 202</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	634	704
Leverantörsskulder	41	40
Skatteskulder	3	3
Övriga skulder	10	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	288	207
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>976</b>	<b>960</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>10 321</b>	<b>8 673</b>

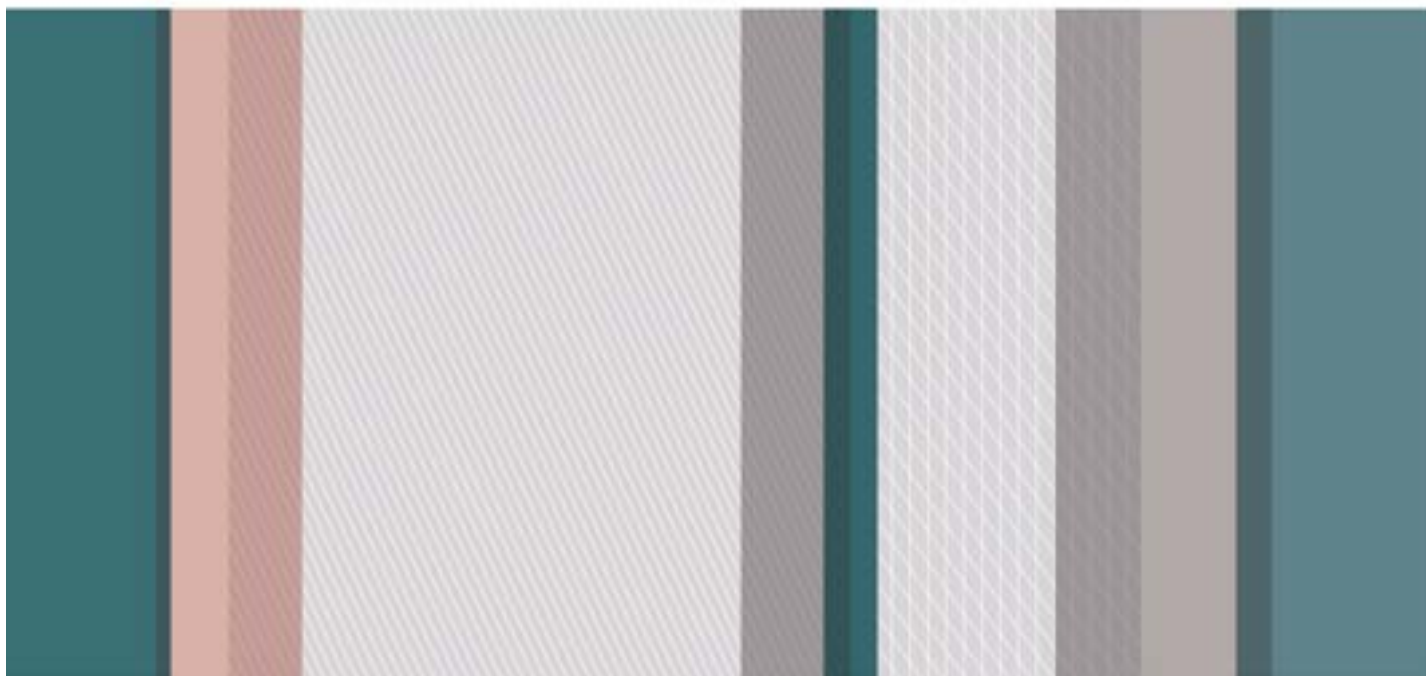
# Koncernens Kassaflödesanalys

BELOPP I MKR	2017	2016
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före skatt	610	517
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-392	-367
Betald inkomstskatt	-	-4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>218</b>	<b>146</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-	6
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	59	17
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>277</b>	<b>169</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i befintliga fastigheter	-120	-146
Förvärv av fastigheter (direktförvärv)	-	-182
Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan	-901	-363
Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan	-	146
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 021</b>	<b>-545</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 220	1 018
Amortering av lån	-268	-715
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>952</b>	<b>303</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>208</b>	<b>-73</b>
Likvida medel vid årets början	127	200
Likvida medel vid årets slut	335	127





# STENVALVET



**FASTIGHETS AB STENVALVET**

Adolf Fredriks Kyrkogata 2, 111 37 Stockholm

Växel: 08-508 942 50, [info@stenvalvet.se](mailto:info@stenvalvet.se)

[www.stenvalvet.se](http://www.stenvalvet.se)



# Definitioner

## HYRESVÄRDE

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för icke uthyrda areor.

## HYRESINTÄKTER

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

## ÖVERSKOTTSGRAD

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

## DIREKTAVKASTNING

Driftnetto i procent av utgående marknadsvärde.

## SOLIDITET

Eget kapital samt räntebärande ägarlån i procent av total balansomslutning.

## BELÄNINGSGRAD

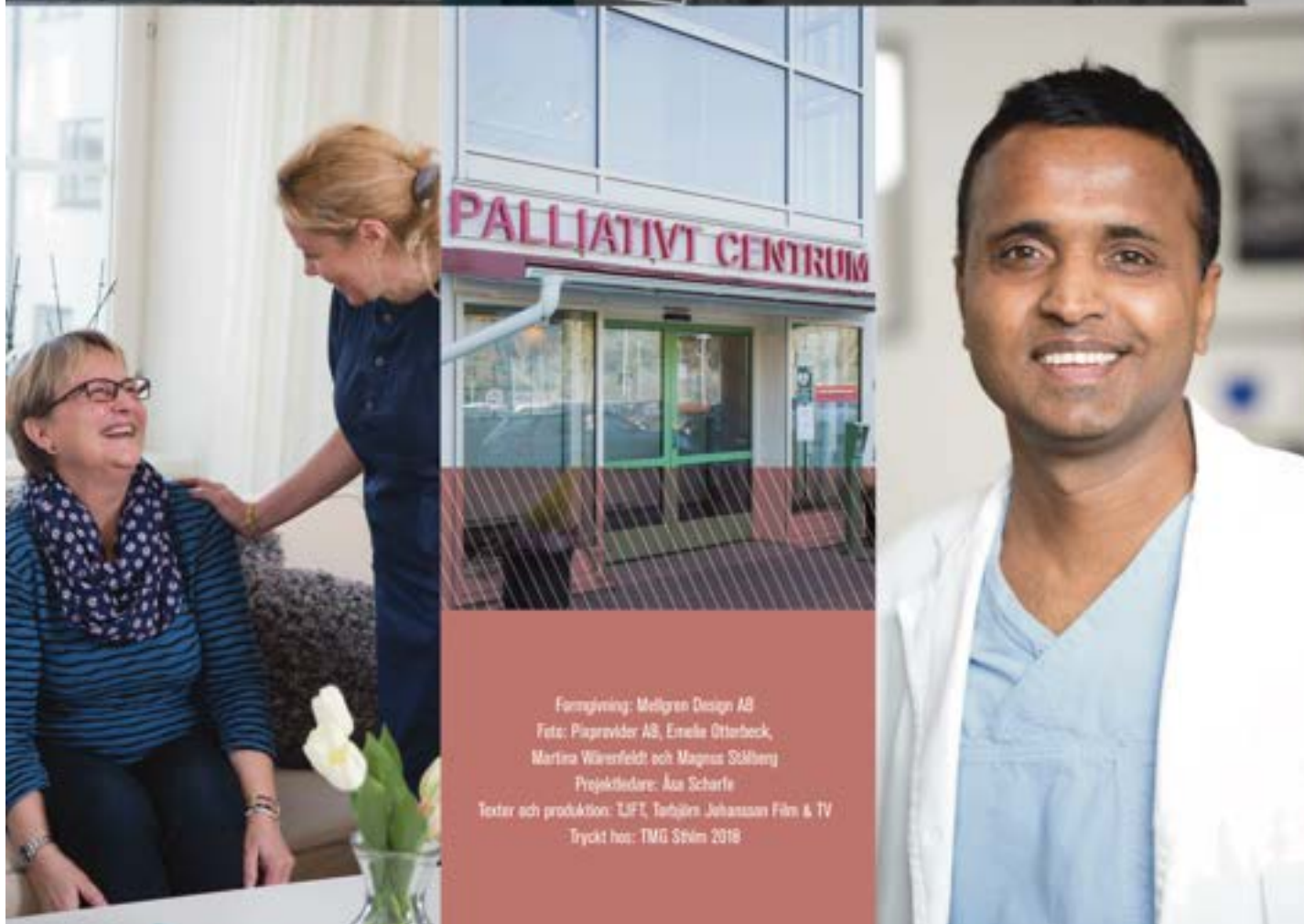
Räntebärande externa skulder i procent av summan av fastigheternas marknadsvärde.

## RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Rörelseresultatet ökat med ränteintäkter i förhållande till räntekostnader.

## VAKANSGRAD

Vakanshyra/totalt hyresvärde.



# Fastighetsförteckning

KOMMUN	FASTIGHETSBETECKNING	ADRESS	AREA (LOA)
Bjuv	Apoteket 5	Bangatan 1	628
Bjuv	Bjuv 1:178	Almgatan 2-8	4 985
Bromölla	Korsvången 1	Storgatan 58	2 282
Buröv	Tågarp 18:5	Seenhögsvägen 6	3 707
Eskilstuna	Vapnet 1	Tullgatan 8	7 079
Eskilstuna	Vapnet 2	Rothoffsvägen 3	0
Eskilstuna	Vägbrytaren 1	Bråksgatan 12	23 114
Eskilstuna	Vörten 1	Canalgatan 2	12 259
Eskilstuna	Vörten 2	Rademacherigatan 8	0
Estöv	Solrosen 1	Solvägen 33	6 573
Falun	Badhuset 11	Kristinegatan 26	10 216
Falun	Borgädet 97:1	Björkvägen 2	5 687
Falun	Kardmakaren 20	Hantverkaregatan 6-8	11 222
Falun	Kunggården 13	Strandvägen 15	1 708
Falun	Norslundskogen 5	Kopparvägen 29	6 972
Falun	Stålgården 1:439	Drottningvägen 1-9	4 091
Gotland	Visby Gellan 1	Artillerigatan 2A-C	2 249
Gotland	Visby Infanteristen 2	Visborgsallen 23	260
Gotland	Visby Infanteristen 3	Visborgsallen 39-41	2 975
Gotland	Visby Infanteristen 4	Visborgsallen 47-49	966
Gotland	Visby Målvaden 41	Artillerigatan 9-13	8 731
Gotland	Visby Skinet 1	Visborgsallé 24	5 230
Gotland	Visby Tjädern 7	Norra Hanségatan 2A	3 226
Gotland	Visby Visborg 1:16	Visborgsallen 2-4	4 930
Gotland	Visby Visborg 1:17	Vidursgatan 10-14	2 700
Göteborg	Bramregården 37:1	Vägmästaregatan 5	3 079
Hedemora	Vinsten 1	Vinstvägen 2	7 584
Helsingborg	Renan 27	Kristianstadsgatan 4	2 847
Helsingborg	Sippen 33	Öresundsgatan 9	723
Hässelholm	Doktorn 1	Frykholmögatan 29	1 413
Hässelholm	Fornbacken 5	Linnégatan 14	488
Hässelholm	Svärdfåjan 15	Vannabergsvägen 34, Vinslöv	1 885
Hässelholm	Vannaröd 64:3	Föreningsgatan 3, Sösdala	638
Hässelholm	Vannaröd 64:4	Föreningsgatan 5, Sösdala	0
Hässelholm	Vinslöv 4:38	Boarpvägen 17, Vinslöv	5 167
Jönköping	Apeln 37	Hovrättsgård 4	6 293
Jönköping	Granten 15	Skolgatan 2	2 994
Kalmar	Lärkan 1	Smålandsgatan 28	9 792
Kalmar	Valfiken 2	Norra Vägen 22, Malmrogatan 5	28 989
Kristianstad	Anton Cortmejer 3	Näsbychaussen 79	749
Kristianstad	Degeberga 12:47	Brades Väg 5, Degeberga	1 119
Kristianstad	Kristianstad 3:10	Lazaritomboulevard 33B H	5 306
Kristianstad	Näsby 35:12	Tvedegårdsvägen 4B	1 581
Kristianstad	Paviljongen 1	Floravägen 3	2 980
Kristianstad	Tollarp 5:52	Särögatan 15-17, Tollarp	1 559
Kristianstad	Tunnbindaren 1	Genvägen 42	1 480
Kristianstad	Vä 157:10	Ubbes Väg 7, Vä	1 368
Kristianstad	Åhus 3:108	Sandvaktaregatan 15, Åhus	1 926
Kungälv	Notarivången 8	Ytterbyvägen 19	3 501
Kävlinge	Löddeköpinge 37:28	Ådalsvägen 2-4, Löddeköpinge	2 389
Landskrona	Gamla Rådstugan 12	Storgatan 38-40	5 510
Leksand	Sjukstugan 11	Rättiksvägen 5	10 092
Lund	Banken 7	Skolgatan 1, Dalby	3 210
Lund	Spettet 3	Byggnästaregatan 1	6 942
Lund	Spettet 4	Fällevägen 8	395

KOMMUN	FASTIGHETS BETECKNING	ADRESS	AREA (LOA)
Malmö	Lastvagnen 18	Stöcklingvägen 19	3 065
Malmö	Stora Högsten 1	Lilla Högsteforsgatan 2, Limhamn	5 076
Mariefstad	Fiskgusen 1	Oxvägen 1-3	8 400
Mariefstad	Länstyrelsen 1	Hamngatan 1	5 185
Mölnådal	Juristen 4	Torggatan 3	8 270
Norrtälje	Dalby 19	Dalbyvägen 56	530
Norrtälje	Hemmet 9	Hemvägen 5	524
Norrtälje	Lärjungan 2	Krokvägen 4	530
Norrtälje	Tälje 3:325	Solparksvägen 2	524
Norrtälje	Älmsta 8:2	Skogsbacken 3, Älmsta	4836
Osna	Fridhem 1	Kaplangatan 19	5 590
Rättvik	Sjukhemmet 1	Centralgatan 1	8 739
Salem	Rosatorp 2	Rönninge Skolväg 24, Rönninge	4 715
Skurup	Rapphönan 1	Lillegatan 3	2 125
Skövde	Merkurius 1	Skolgatan 1	12 243
Stockholm	Beckomberga 1:7	Beckombergasvägen 297, Bromma	2 900
Stockholm	Gåså 1	Färsta Strandplan 15	863
Stockholm	Käbberket 6	Armborstvägen 1	7 930
Stockholm	Västberga Gärd 3	Västberga Gärdsväg 48-52, Hägersten	15 703
Strängnäs	Eidsund 6:6	Bataljonsgatan 12 mfl.	28 982
Trelleborg	Högald 69	Körsnäsgränd 83	2 892
Trollhättan	Jordsten 4	Klinvägen 2	7 609
Trollhättan	Åskvallen 1	Domsågsgränd 1	2 001
Täby	Broby 4:13	Brobyg Gärd 3	3 275
Uddevalfa	Folkskolan 2	Skolgatan 3	10 436
Umeå	Backen 8:14	Backenvägen 184-186	3 914
Umeå	Ètern 4	Mariehemsvägen 6F	4 412
Umeå	Stigbyggen 7	Olof Palmes Gata 10	6 602
Upplands Väsby	Wunda 19:7	Industrivägen 16	5 574
Uppsala	Gamla Uppsala 110:1	Sandells Gata 2	3 450
Uppsala	Sävsjö 1:86	Stenbrohultsvägen 6	2 600
Uppsala	Ulluna 2:26	Genetikvägen 1-7	15 316
Vänersborg	Palmen 8	Residensgatan 30	6 309
Vänersborg	Pilen 2	Residensgatan 26	0
Vänersborg	Pilen 3	Residensgatan 24	0
Vänersborg	Pilen 4	Kronogatan 10	0
Vänersborg	Pilen 5	Kronogatan 8	0
Vänersborg	Pilen 6	Hamngatan 23	0
Vänersborg	Pilen 7	Hamngatan 25	0
Vänersborg	Pöppeln 6	Residensgatan 20	7 276
Vänersborg	Sälgen 14	Drottninggatan 2	9 548
Västerås	Linds 1	Lysingsvägen 8	3 758
Västerås	Liva 15	Stora Gatan 48-52	7 144
Västerås	Norna 21	Källgatan 8	15 089
Västerås	Wedbo 59	Hämtorpvägen 2-6	14 206
Västerås	Wedbo 62	Hämtorpvägen 2-6	0
Växjö	Decke 4	Linnégatan 8-10	5 984
Växjö	Fries 11	Sandgårdsgränd 26A-C	12 433
Växjö	Gunnar Gröpe 8	Kronobergsgränd 9	16 679
Ystad	Lågtrycket 2	Väderlekavägen 2-4	6 173
Ystad	Tedlösa 3	Hyllegatan 2A-C, 4A-C	5 329
Ystad	Ystad 1	Bollhusgatan 16	3 056
Örebro	Östra Via 1:33	Dalstadsvägen 2, Vintrosa	2 985
Östorsåker	Smedby 19:554	Solskiftevägen 14, Åkerberga	7 465
<b>TOTALT</b>			<b>572 983</b>