

Styrelsen och verkställande direktören för

# Fastighets AB Stenvalvet

Org nr 556803-3111

får härmed avge

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>Sida</u></b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	6
Rapport över totalresultat - koncernen	6
Balansräkning - koncernen	7
Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen	8
Kassaflödesanalys - koncernen	9
Resultaträkning - moderföretaget	10
Balansräkning - moderföretaget	11
Rapport över förändringar i eget kapital - moderföretaget	12
Kassaflödesanalys - moderföretaget	13
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	14
Underskrifter	41

**Förvaltningsberättelse**

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Stenvalvet, org nr 556803-3111, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2018. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 9 april 2019.

**Verksamheten****Koncernen**

Bolagets affärsidé är att via dotterbolag äga, utveckla och 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 med säte i Stockholm samt 88 helägda koncernföretag. Bolagets ägdes 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.

Koncernens personal är anställd i moderbolaget Fastighets AB Stenvalvet.

**Moderföretaget**

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

**Sammanfattning av utveckling av koncernens verksamhet, resultat och ställning**

<i>Ekonomisk översikt</i>	2018	2017	2016	2015	2014
Hysesintäkter, Mkr	801	735	690	630	374
Driftnetto, Mkr	578	530	493	445	266
Årets resultat, Mkr	584	471	411	368	194
Balansomslutning, Mkr	11 484	10 321	8 673	7 829	6 789
Verkligt värde fastigheter, Mkr	11 105	9 941	8 510	7 548	6 547
Soliditet, %	22	19	17	14	11

Definitioner: Se not 24.

**Resultat****Koncernen**Driftnetto

Omsättningen uppgick under året till **812 (742)** mkr. Ökningen av hyresintäkter beror till största delen på under räkenskapsåret genomförda förvärv samt att förvärv under senare delen av 2017 tillfört koncernen hyresintäkter för hela 2018. Serviceavgifter, avser vidaredebiterade mediakostnader, har minskat något under 2018. Vakansgraden vid periodens slut mätt som ekonomisk vakans exklusive projekt var **3,7 (3,4)** %. Fastighetskostnaderna under året uppgick till **234 (212)** mkr och driftnettet uppgick till **578 (530)** mkr. Ökningen beror i båda fallen i huvudsak på genomförda förvärv 2018 och förvärv sent på året 2017.

Förvaltningsresultat samt värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivat

Räntenettet uppgick till **-321 (-286)** mkr. Ökningen förklaras till övervägande del av ökade räntekostnader med anledning av genomförda förvärv. Resultat före skatt uppgick till **680 (610)** mkr. Ökningen förklaras i huvudsak av genomförda förvärv samt realiserade värdeförändringar på fastigheter. Årets resultat uppgick till **584 (471)** 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 **-24 (-1)** mkr. Den realiserade värdeförändringen på derivaten uppgår till **0 (-12)** mkr medan den realiserade värdeförändringen uppgår till **-25 (11)** 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 besiktningsintervall. 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. De externa och de tre interna värderingarna som gjordes vid årsskiftet visade ett sammanlagt marknadsvärde på **11 105 (9 941)** mkr. Det verkliga värdet på samtliga fastigheter, justerat för gjorda investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv, har ökat med **3,2 (4,8)** %. Ökningen beror dels på att marknadens direktavkastningskrav för samhällsfastigheter sedan årsskiftet har minskat med omkring 0,15 procentenheter och dels på ett högre normaliserat driftsövertott.

**Moderföretaget**

Moderföretagets resultat före skatt uppgick till **-17 (-9)** mkr. Skillnaden i resultat mellan räkenskapsåret och jämförelseåret är framförallt hänförlig till högre administrations- och försäljningskostnader.

Fastighets AB Stenvalvet  
Org nr 556803-3111

## Kassaflöde

### Koncernen

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital uppgick till **349 (277)** mkr. Ökningen beror i huvudsak på det förvaltningsresultat som rörelsen genererar.

### Moderföretaget

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital uppgick till **270 (225)** mkr. Ökningen beror främst på förändringar i mellanhavanden till koncernbolag

## Förvärv, investeringar och försäljningar

### Koncernen

#### Förvärv under året

Under årets första kvartal tillträdde två fastigheter i Ystad, en ort där bolaget sedan tidigare äger fastigheter. Vidare genomfördes en bytesaffär där bolaget tillträdde totalt nio fastigheter i Eskilstuna, Jönköping, Strängnäs, Växjö och den för bolaget nya orten Borlänge. Under årets tredje kvartalet tillträdde bolaget en skolfastighet i Jönköping uthyrd till Internationella Engelska Skolan som är bolagets näst största hyresgäst. Slutligen, under årets fjärde kvartal, tillträdde två fastigheter som avtalats under 2017. I Umeå blev fastigheten Aspgården med Internationella Engelska Skolan bolagets 110:e fastighet och i Eskilstuna tillträdde fastigheten Valören som ska byggas om till ny tingsrätt. Fastighetsvärde för de under året förvärvade fastigheterna uppgår till **1 323 (917)** mkr.

#### Investeringar

Koncernen har under året investerat **201 (119)** mkr i ny, om- och tillbyggnader. Den största investeringen, **71** mkr, gjordes i om- och tillbyggnad av fastigheten Gåsö 1, Farsta Strand.

#### Försäljningar under året

Under årets första kvartal frånträdde tre fastigheter i samband med en bytesaffär och under årets sista kvartal frånträdde en portfölj bestående av nio fastigheter med bland andra hyresgästerna Polismyndigheten, Region Skåne och Landstinget Dalarna. Underliggande fastighetsvärde för frånträdde fastigheter uppgår till **679 (0)** mkr.

## 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 certifikat och skulder till kreditinstitut var vid årsskiftet **5 437 (5 105)** mkr. Banklån tas i huvudregel av koncernens fastighetsägande bolag men företagscertifikaten emitteras av moderbolaget. Pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter lämnas som säkerhet. Den del som inte finansieras via kreditinstitut och företagscertifikat finansieras genom lån från ägarna. Ägarlånen uppgick vid årsskiftet till **2 548 (2 400)** mkr. Ägarlån, och ränta därpå, är efterställda lånen från kreditinstitut. Likvida medel uppgick vid årsskiftet till **315 (335)** mkr.

Koncernen hanterar risken för att framtida räntekostnader ska stiga vid finansiering med rörlig ränta genom att ingå ränteswapavtal med olika banker där koncernen erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Av den totalt utestående volymen skulder till kreditinstitut och företagscertifikat om **5 437 (5 105)** mkr har totalt **63 (58)** % räntesäkrats med fasträntelån och ränteswappar med varierande löptider. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inklusive låneskulder med fast ränta och räntederivat uppgår vid årets slut till **3,2 (4,0)** år. Den genomsnittliga upplåningsräntan var vid årets slut **1,64 (1,69)** % inklusive effekter av räntederivat. En momentan ökning av de korta räntorna på marknaden med en procentenhet skulle ge en ökad årlig räntekostnad för koncernen med **18 (14)** mkr.

Vid årets utgång uppgick det verkliga värdet av räntederivat till **-24 (0)** mkr.

För mer information om koncernens finansiella risker och hanteringen av dessa hänvisas till not 12.

### Moderföretaget

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 ränteswapavtal för att, på portföljnivå för koncernen, hantera risken av framtida räntekostnader.

*PK*

## Fastighets AB Stenvalvet

Org nr 556803-3111

### Hållbarhet och miljö

Stenvalvet står för ett ansvarsfullt företagande. Med sitt hållbarhetsarbete bidrar Stenvalvet aktivt och långsiktigt till en hållbar samhällsutveckling – ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

#### Långsiktighet är hållbarhet

Stenvalvet är en långsiktig fastighetsägare, vilket kommer till uttryck i allt vi gör, i såväl förvärv, förvaltning och utveckling av projekt i egen regi som i samarbetet med våra kunder, hyresgäster och omvärld. Våra hållbarhetsmål och företagsmål står på en solid värdegrund, uttryckt i våra tre värdeord; Långsiktighet, Lyhördhet och Omsorgsfullhet. Något som skapar en bas för en hållbar utveckling, bättre förvaltning och utveckling och i förlängningen en långsiktigt hållbar ekonomisk tillväxt, nöjda ägare och kunder och en god lönsamhet

#### Ekonomisk hållbarhet

Stenvalvet strävar efter en långsiktig hållbar ekonomisk tillväxt med en låg finansiell och operationell risk samt att nyttja ekonomiska och mänskliga resurser effektivt. Vi uttrycker vår strävan efter ekonomisk hållbarhet med vår värdekedja; stat, kommun och landsting finansierar och beställer samhällsservice. Myndigheter, omsorgsgivare, utbildare och vårdgivare tillhandahåller servicen. Stenvalvet äger, förvaltar och utvecklar fastigheter för samhällsservice. Stenvalvets ägare representerar ca 2,8 miljoner pensionssparare. Genom en hållbar ekonomisk tillväxt tryggas deras pensioner samtidigt som samhällsmedborgarna får tillgång till en god och långsiktigt hållbar samhällsservice. Det blir till en värdekedja där alla kan skörda frukterna av ett långsiktigt hållbart arbete.

#### Miljömässig hållbarhet

Miljömässigt handlar det mycket om att hålla arbetet konkret. Gröna hyreskontrakt, fler laddstolpar, solenergianläggningar, system för att övervaka energi, vatten och värmekonsumtion, återvinning, utbildning, uppföljning och kontroll.

Under 2018 har bolaget fortsatt att utöka samarbetet med ett energibolag som levererar ren el från vatten-, sol- och vindkraft. Fler armaturer har även bytts ut till ledbelysning, något som sänker energiåtgången och som är ekonomiskt lönsamt sett över produktens livscykel. Bolaget har även tydligare börjat bevaka och följa upp energiförbrukningen per fastighet. Under år 2018 har värmeförbrukningen minskat med 1,8% medan elförbrukningen har ökat med 1,25% för jämförbara fastigheter. Ökningen av el beror främst på den varma sommaren, vilken medfört ett ökat behov av kyla.

#### Social hållbarhet

Stenvalvet ska vara ett ansvarsfullt företag i samhället genom att engagera sig i frågor som är av betydelse för utvecklingen och speglar det samhälle Stenvalvet är verksamma i. Detta ska bl.a. uppnås genom engagerade och medvetna medarbetare samt olika stöd och stipendier.

Stenvalvet har valt att stödja såväl Hjärnfonden som BRIS med en årlig gåva. Vårt årliga stipendium, Stenvalvets Lilla Extra, ett stöd och uppmuntran till lokala insatser för att sätta en "guldkant" på vardagen hos våra hyresgäster, delades ut för femte gången under 2018.

Företaget strävar efter att ha trygga och engagerade medarbetare i en god arbetsmiljö som känner att de har kunskap och förståelse för företagets vision och affärsidé. Vi genomför årliga medarbetarsamtal och arbetar kontinuerligt med medarbetarna och deras utvecklingsplaner.

Genom att vi oförtrutet arbetar vidare med hållbarhetsaspekten i allt vad vi företar oss kommer vi att få mer medvetna medarbetare och vi kan alla hjälpas åt att få en ännu bättre arbetsmiljö. Att arbeta med hållbarhet innebär att ständigt utvecklas.

### Medarbetare

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

Under året har organisationen förstärkts med en projektutvecklare och en projektchef, som kommer att ansvara för större projekt inom koncernen. Förvaltarorganisationen har förstärkts med ytterligare två assistenter och en fastighetscontroller har anställts.

Den dagliga fastighetsskötseln utförs av entreprenörernas personal lokalt på de orter Stenvalvets fastigheter är belägna.

Medelantalet anställda under året uppgick till **34 (30)** personer och vid årets slut hade företaget **36 (34)** personer anställda. Andelen kvinnor var vid årsskiftet **60 (56)** %.

### 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. Vidare har bolaget en teknisk chef med fokus på teknikfrågor generellt i fastighetsbeståndet. Med planerade åtgärder för lång teknisk livslängd kommer andelen oförutsedda kostnader att successivt minska i beståndet.

#### Kontraktspportfölj

Koncernens målsättning är att hyreskontraktspportföljen 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 kontraktspportföljen 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.

Fastighets AB Stenvalvet  
Org nr 556803-3111

### Finansiella instrument och riskhantering

Risker och möjligheter avseende finans redovisas särskilt under not 12.

### Ersättningsprinciper för ledande befattningshavare

Till VD har under 2018 utbetalats fast lön samt bonus. 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. Utbetalning av bonus kommer att ske under 2019.

### Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

Stenvalvet tillträdde fastigheterna i Mellringestaden i Örebro per 1 februari 2019. Fastigheterna ägs indirekt via ett helägt dotterbolag. Efter bokslutsdatumet avyttrade Alecta sina aktier till Kåpan och Svenska kyrkan pro rata. Avyttringen medför att rättigheter och skyldigheter gentemot Bolaget överförs till köparna.

### Förväntningar avseende framtida utveckling

Koncernen förväntas under år 2019 att fortsätta växa både organiskt och genom förvärv. Dessutom kommer ett större fokus att läggas på nyproduktion i egen regi.

### Förslag till disposition av företagets resultat

Till årsstämmans förfogande står följande belopp (kronor):

Överkursfond	195 322 909
Balanserat resultat	-5 025 955
Årets resultat	-15 358 849
	<b>174 938 105</b>
Överkursfond	195 322 909
Styrelsen föreslår att balanserat resultat och årets resultat, tillsammans -20 384 804, avräknas mot överkursfond	-20 384 804
Balanseras i ny räkning som Överkursfond	<b>174 938 105</b>

**Resultaträkning - koncernen**

<i>Belopp i mkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Intäkter	3, 20	812	742
Fastighetskostnader	3, 4, 5, 20	-234	-212
<b>Driftnetto</b>		578	530
Centrala administrationskostnader	6	-37	-27
Finansiella intäkter	7	1	-
Finansiella kostnader	7	-322	-286
<b>Förvaltningsresultat</b>		220	217
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	9	431	394
Värdoförändringar derivat	7	-25	-1
<b>Resultat före skatt</b>		626	610
Aktuell skatt	8	-4	1
Uppskjuten skatt	8	-38	-140
<b>Årets resultat</b>		584	471
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		584	471

**Rapport över totalresultat - koncernen**

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

**Balansräkning - koncernen**

Belopp i mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella tillgångar		1	1
Förvaltningsfastigheter	9	11 105	9 941
Inventarier	10	2	0
Derivat	13	–	6
Andra långfristiga fordringar		12	9
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 120</b>	<b>9 957</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	13	7	4
Övriga fordringar	17	29	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	13	10
Kortfristiga placeringar		–	1
Likvida medel		315	335
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>364</b>	<b>364</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 484</b>	<b>10 321</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	18	8	8
Övrigt tillskjutet kapital		349	349
Balanserat resultat inkl årets resultat		2 209	1 625
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 566</b>	<b>1 982</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	4 124	4 471
Övriga skulder	19	2 558	2 400
Derivat	14	24	6
Uppskjutna skatteskulder	15	522	486
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 228</b>	<b>7 363</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 19	792	634
Företagscertifikat	18	520	–
Leverantörsskulder		53	41
Skatteskulder		3	3
Övriga skulder		32	10
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	290	288
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 690</b>	<b>976</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 484</b>	<b>10 321</b>

**Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen**

1 januari - 31 december

2017

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare			
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
<i>Belopp i mkr</i>				
Vid årets ingång	8	349	1 154	1 511
Årets resultat*			471	471
Vid årets utgång	8	349	1 625	1 982

\* Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

2018

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare			
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
<i>Belopp i mkr</i>				
Vid årets ingång	8	349	1 625	1 982
Årets resultat*			584	584
Vid årets utgång	8	349	2 209	2 566

\* Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Eget kapital se vidare not 16.



**Kassaflödesanalys - koncernen**

1 januari - 31 december

Belopp i mkr

	Not	2018	2017
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		626	610
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-290	-392
Betald inkomstskatt		0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		336	218
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-12	-
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		25	59
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		349	277
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i befintliga fastigheter		-201	-120
Förvärv av fastigheter (direktförvärv)		-16	-
Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan	23	-1 288	-901
Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan		656	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-849	-1 021
<b>Finansieringsverksamheten</b>	23		
Upptagna lån		1 244	1 220
Amortering av lån		-764	-268
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		480	952
<b>Årets kassaflöde</b>		-20	208
Likvida medel vid årets början		335	127
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		315	335

**Resultaträkning - moderbolaget**

<i>Belopp i mkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Nettoomsättning		48	52
Administrations- och försäljningskostnader	4, 5	-66	-52
<b>Rörelseresultat</b>		-18	-
<b>Resultat från finansiella poster</b>	7		
Resultat från andelar i koncernföretag		10	9
Ränteintäkter och liknande resultatposter		178	158
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250	-224
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-80	-57
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag, erhållna		91	107
Koncernbidrag lämnad		-28	-59
<b>Resultat före skatt</b>		-17	-9
Uppskjuten skatt	8	1	-1
<b>Årets resultat</b>		-16	-10

**Rapport över resultat och övrigt totalresultat - moderbolaget**

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

**Balansräkning - moderföretaget**

Belopp i mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Licenser		1	1
		1	1
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	10	1	–
		1	–
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	12	1 304	947
Långfr fordran hos koncernföretag	13	2 399	1 799
Uppskjuten skattefordran	15	20	19
Andra långfristiga fordringar		–	1
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 723</b>	<b>2 766</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 725</b>	<b>2 767</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		1 069	725
Övriga fordringar	17	6	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	4	2
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 079</b>	<b>731</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>		<b>–</b>	<b>1</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		318	335
		318	335
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 397</b>	<b>1 067</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 122</b>	<b>3 834</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		8	8
Summa bundet eget kapital		8	8
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		195	196
Balanserat resultat		-5	5
Årets resultat		-15	-10
Summa fritt eget kapital		175	191
<b>Summa eget kapital</b>		<b>183</b>	<b>199</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	13, 18	2 548	2 400
Skulder till moderföretag		–	–
Skulder till koncernföretag		–	–
Derivat		7	–
		2 555	2 400
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		5	6
Skulder till koncernföretag		1 783	1 162
Övriga skulder		528	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	68	63
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 384</b>	<b>1 235</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 122</b>	<b>3 834</b>

**Rapport över förändringar i eget kapital - moderföretaget**

1 januari - 31 december

2017

	Antal aktier	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
		Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel, årets resultat	Summa eget kapital
Vid årets ingång	8 071 025	8	196	5	209
Årets resultat*				-10	-10
Vid årets utgång	8 071 025	8	196	-5	199

\*Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

2018

	Antal aktier	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
		Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel, årets resultat	Summa eget kapital
Vid årets ingång	8 071 025	8	196	-5	199
Återköp egna aktier	-4 900		-		
Årets resultat*				-15	-15
Vid årets utgång	8 066 125	8	195	-20	183

\*Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Eget kapital, se vidare not 16.

*Handwritten initials/signature*

**Kassaflödesanalys - moderföretaget**

1 januari - 31 december

Belopp i mkr

	Not	2018	2017
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		-17	-9
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		-67	-52
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		-84	-61
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-329	259
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		683	27
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		270	225
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-357	-361
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-358	-361
<b>Finansieringsverksamheten</b>	23		
Upptagna lån		670	360
Amortering av lån		-600	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		70	360
<b>Årets kassaflöde</b>		-18	224
Likvida medel vid årets början		335	111
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		317	335

## Noter

Belopp i mkr om inget annat anges

### Not 1 Redovisningsprinciper

Fastighets AB Stenvalvet, org.nr 556803-3111, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Koncernredovisningen för år 2018 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnt koncernen.

Arsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den **25 mars 2019**. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den **9 april 2019**.

#### 1. Grunder för redovisningen

##### 1.1 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 rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

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

##### 1.2 Värderingsgrunder

Förvaltningsfastigheter och derivatinstrument redovisas löpande till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden eller i förekommande fall till upplupet anskaffningsvärde vad gäller finansiella skulder och finansiella tillgångar som inte är derivat.

##### 1.3 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.

##### 1.4 Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

#### 2. Bedömningar och uppskattningar

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare not 2.

#### 3. Nya eller omarbetade IFRS med tillämpning från 1 januari 2018

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering, från och med 2018. Standarden innebär förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas. En nedskrivningsmodell införs som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster. Fordringarna består i huvudsak av hyresfordringar avseende förskottsbetalning med mycket låg kreditrisk, vilket innebär att den nya standarden kommer att ha marginell effekt på koncernens finansiella rapporter. Koncernen har ingen säkringsredovisning.

1 januari 2018 trädde IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ikraft. Stenvalvets intäkter omfattas till övervägande del av IAS 17 Leasing, förutom utdebitering av vissa intäkter som omfattas av IFRS 15. Den förstnämnda inbegriper sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning m.m. Införandet av IFRS 15 medför att Stenvalvets intäkter delas upp i två rader: Hyresintäkter och Service-intäkter. Ingen resultatpåverkan uppstår på intäkter eller redovisat resultat. Jämförelseperioder har räknats om.

##### 3.1 Nya eller omarbetade IFRS med tillämpning från 1 januari 2019 eller senare

IFRS 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 Leasingavtal. Ikraftträdande av ny leasingstandard är 1 januari 2019. Den nya standarden innebär för redovisning hos leasetagare att i stort sett samtliga leasingavtal ska redovisas i balansräkningen. Klassificering i operationella och finansiella leasingavtal ska inte göras. Standarden ger vissa undantag för leasetagarens redovisning för tillgångar till mindre värden och för leasingavtal med en leasingperiod som är 12 månader eller kortare. För leasegivare bibehålls i princip reglerna i IAS 17 och klassificering i operationell och finansiell leasing ska fortsatt göras enligt nuvarande leasingstandard. Koncernen som leasetagare påverkas såsom nämnts ovan, ifråga om gränsdragning mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Koncernen som leasetagare påverkas ifråga om tomträttsavtal som sålunda kommer att redovisas som tillgång och skuld vid införande av IFRS 16. Standarden innehåller mer omfattande upplysningskrav jämfört med nuvarande standard. Koncernen har ett pågående projekt för att analysera effekterna av IFRS 16, men där effekten av regelverket ännu inte är färdigställda.

#### 4. Konsolideringsprinciper

##### 4.1 Koncernuppgifter

Koncernens moderbolag, Fastighets AB Stenvalvet, har sitt säte i Stockholm. Huvudkontoret har adress Adolf Fredriks Kyrkogata 2 i Stockholm.

##### 4.2 Bestämmande inflytande och förvärvsmetoden

Dotterföretag är företag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning.

##### 4.3 Tillgångsförvärv

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

##### 4.4 Koncernredovisning

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

#### 5. Intäkter

##### 5.1 Hyres- och serviceintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i leasingavtalen (hyresavtalen). Serviceintäkter redovisas i den period som servicen levereras och avser utdebiterad media enligt schablon. Avräkningar görs i början på kommande år. Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgästpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger.

##### 5.2 Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontroll 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 risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

#### 6. Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar samt erhållna utdelningar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder, räntekuponger på derivat som används för att begränsa ränterisk samt nedskrivningar av finansiella tillgångar

Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser.

Ränteutgifter aktiveras inte i förvaltningsfastigheter utan kostnadsförs löpande.

Orealiserade förändringar i verkligt värde på räntederivat som inte används i säkringsredovisning redovisas på egen rad i resultatet benämnd Värdeförändringar på derivat, se nedan.

##### 6.1 Utdelningsintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när rätten till att erhålla utdelning fastställts.

#### 7. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt orealiserade värdeförändringar på derivat

Orealiserade och realiserade förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter respektive orealiserade värdeförändringar på räntederivat redovisas i resultatet i särskilda poster mellan resultatnivåerna Förvaltningsresultat och Resultat före skatt, nämligen Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter respektive Värdeförändringar på derivat.

#### 8. Leasing

Leasegivare - Uthyrning av lokaler klassificeras som operationella leasingavtal. Avseende redovisning av hyresintäkter se avsnitt 5 Intäkter.

Leasetagare - Leasingavtal med Stenvalvet som leasetagare, där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Leasingavgifter redovisas som en kostnad i resultaträkningen och fördelas linjärt över avtalets löptid. Förmåner erhållna i samband med tecknade avtal redovisas linjärt som en minskning av den totala leasingkostnaden i resultatet.

#### 9. 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.

**Fastighets AB Stenvalvet**  
Org nr 556803-3111

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktig resultat såsom vid s k tillgångsförvärv. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. 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 dotterföretag 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

## 10. Förvaltningsfastigheter

### 10.1 Definition och värdering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, 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.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter, se vidare not 2.

Verkliga värden baseras på marknadsvärden och representerar det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Fastigheterna värderas enligt de värderingsprinciper som följer av MSC1's riktlinjer. Av dessa framgår bland annat att besiktning skall ske av samtliga fastigheter vid respektive värderingstillfälle med fördjupad besiktning vart tredje år.

Beskrivning av tillämpade värderingsmetoder, betydande indata i värdebedömningarna samt vilken nivå i vektligt värdehierarkin som är aktuell för olika delar av fastighetsbeståndet framgår av not 9.

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.

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

### 10.2 Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgifterna 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. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet, när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. Låneutgifter såsom pantbrevskostnader aktiveras på berörd fastighet.



## 11. Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna kortfristiga placeringar, likvida medel, lånefordringar, hyres- och kundfordringar samt derivat. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat.

### 11.1 Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits.

Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapport över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

### 11.2 Klassificering och värdering

Kategorin lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Hyresfordringar och andra fordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, dvs. efter avdrag för osäkra fordringar

### Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultatet. Till denna kategori hör derivatinstrument med negativt verkligt värde. Fastighets AB Stenvalvet tillämpar inte möjligheten att värdera andra finansiella skulder än derivat i denna kategori

### Andra finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

### Derivat, ränterisk och säkringsredovisning

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

## 12. Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar har tagits upp till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt enligt plan över fem år.

## 13. Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och andelar i dotterföretag. Finansiella tillgångar nedskrivningsprövas enligt IFRS 9.

### 13.1 Nedskrivning av materiella och immateriella tillgångar samt andelar i intresseföretag

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde enligt nedan. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till 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 resultatet. 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 nyttjandevärde diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

### 13.2 Nedskrivning av finansiella tillgångar

Princip tillämplig från den 1 januari 2018

För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av hög kreditvärdighet uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 30 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer.

Princip tillämplig t o m 31 december 2017

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs dels av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet, dels av betydande eller utdragen minskning av det verkliga värdet för en investering i en finansiell placering klassificerad som en finansiell tillgång som kan säljas.

Eget kapitalinstrument som klassificerats som en finansiell tillgång som kan säljas, anses ha ett nedskrivningsbehov och skrivs ner om det verkliga värdet understiger anskaffningsvärdet med ett betydande belopp, eller när värdenedgången varit utdragen

### 13.3 Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde 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 värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Princip tillämplig t o m 31 december 2017

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att full betalning från kunden förväntas erhållas.

Nedskrivningar av eget kapitalinstrument som är klassificerade som finansiella tillgångar som kan säljas, som tidigare redovisats i årets resultat återförs inte via årets resultat utan i övrigt totalresultat. Det nedskrivna värdet är det värde från vilket efterföljande omvärderingar görs, vilka redovisas i övrigt totalresultat.

## 14. Ersättningar till anställda

### 14.1 Avgiftsbestämda pensionsplaner

Avgiftsbestämda planer är planer för ersättningar efter avslutad anställning enligt vilka ett företag betalar fastställda avgifter till ett annat företag (normalt sett ett försäkringsbolag) och inte har någon legal förpliktelse eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. 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, dvs. 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 resultatet i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

### 14.2 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 bonusbetalningar när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits

## 15. 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 balansräkningen 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. 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.

## 16. Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendationer 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. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan

### 16.1 Klassificering och uppställningsformer

Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, 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.

*[Handwritten signature]*

Fastighets AB Stenvalvet  
Org nr 556803-3111

#### 16.2 Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdeметoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. I koncernredovisningen redovisas transaktionsutgifter hänförliga till dotterföretag direkt i resultatet när dessa uppkommer.

Villkorade köpeskillingar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillingen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran läggs på/reducerar anskaffningsvärdet. I koncernredovisningen redovisas villkorade köpeskillingar till verkligt värde med värdeförändringar över resultatet

#### 16.3 Finansiella instrument och säkringsredovisning

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde inklusive 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 förfalldagen (överkurs respektive underkurs).

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 ränteintäkter och räntekostnader. I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9:s nedskrivningsregler.

#### 16.4 Finansiella garantier

Moderbolagets utställda finansiella garantiavtal består i huvudsak endast av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att företaget 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 lättnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag, intresseföretag och joint ventures. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

#### 16.5 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.

#### 16.6 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.

#### 16.7 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.

#### 16.8 Derivatinstrument

Derivatinstrument redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

**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 9.

**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 förvärvat 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.

Fastighets AB Stenvalvet  
Org nr 556803-3111

Not 3 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 6,0 år (5,7).

Kontrakten för lokaler har normalt indexklausuler.

Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt.

Förfallostruktur kontrakterad hyra	2018-12-31		2017-12-31	
	Årshyra	% av total	Årshyra	% av total
<b>Kommersiella lokaler</b>				
2018		0%	81	11%
2019	107	13%	110	14%
2020	144	17%	152	20%
2021	106	13%	78	10%
2022	43	5%	58	8%
2023	71	9%	70	9%
2024	39	5%	29	4%
2025	28	3%	12	2%
2026	28	3%	19	2%
2027	25	3%	16	2%
2028 och senare	233	28%	146	19%
	823	100%	771	100%

Förfallostrukturen ovan avser kontrakterade årshyror per 2018-12-31. Andelen kontor motsvarade ca 23 %, vård- och omsorgsboenden ca 29 % och övriga lokaler utgjorde ca 48 %.

**Intäkter**

Specifikation av koncernens intäkter:

	2018	2017
Hyresintäkter	774	707
Serviceintäkter	27	28
Övriga intäkter	11	7
	812	742

**Fastighetskostnader**

Specifikation av koncernens fastighetskostnader:

	2018	2017
Taxebundna kostnader	85	80
Övriga driftskostnader	57	50
Underhållskostnader	40	36
Fastighetsadministration	34	28
Fastighets skatt	18	18
Summa fastighetskostnader	234	212

**Not 4 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar****Medelantalet anställda**

	2018	varav kvinnor	2017	varav kvinnor
<b>Moderföretaget</b>				
Sverige	35	60%	30	56%
Totalt i moderföretaget	35	60%	30	56%
<b>Dotterföretag</b>				
Sverige	–	0%	–	0%
Totalt i dotterföretag	–	0%	–	0%
Koncernen totalt	35	60%	30	56%

**Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader (redovisas i tkr)**

	2018		2017	
	Moder- företaget	Koncernen	Moder- företaget	Koncernen
<i>Styrelse och verkställande direktör</i>				
Löner och ersättningar	3 113	3 113	2 789	2 789
Rörlig ersättning	371	371	278	278
Sociala kostnader (varav pensionskostnad)	1 551 (635)	1 551 (635)	1 504 (607)	1 504 (607)
	5 035	5 035	4 571	4 571
<i>Övriga anställda</i>				
Löner och ersättningar	21 219	21 219	16 811	16 811
Rörlig ersättning	1 874	1 874	2 081	2 081
Sociala kostnader (varav pensionskostnad)	11 086 (3 746)	11 086 (3 746)	8 853 (2 105)	8 853 (2 105)
	34 179	34 179	27 745	27 745
<i>Totalt</i>				
Löner och ersättningar	24 332	24 332	19 600	19 600
Rörlig ersättning	2 245	2 245	2 359	2 359
Sociala kostnader (varav pensionskostnad)	12 637 (4 381)	12 637 (4 381)	10 357 (2 712)	10 357 (2 712)
	39 214	39 214	32 316	32 316

**Ledande befattningshavares förmåner***Koncern och moderföretag*

Styrelsens ordförande har erhållit arvode på totalt 150 (150) Tkr. Övriga ledamöter har erhållit arvode på totalt 300 (300) Tkr. Till VD har under året utbetalats fast lön på totalt 2 378 (2 256) Tkr. För VD har under året inbetalats pensionspremier på totalt 635 (607) Tkr på vilket löneskatt tillkommer.

**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 begränsat till maximalt 20 % av den totala bonus som, enligt programmet, utgår till bolagets anställda.

Fastighets AB Stenvalvet  
Org nr 556803-3111

**Not 5** **Arvode och kostnadsersättning till revisorer**  
(redovisas i tkr)

	2018	2017
<b>Koncernen</b>		
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	1 994	1 332
Andra uppdrag	301	180
<b>Moderföretaget</b>		
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	1 994	1 332
Andra uppdrag	301	180

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets 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.

Specifikation av koncernens centrala administrationskostnader	2018	2017
Personalkostnader	23	16
Lokal- och kontorskostnader	4	2
Köpta tjänster	6	3
Övriga kostnader	4	6
	<u>37</u>	<u>27</u>

Not 7

Finansnetto

**Koncernen**

I tabellen nedan presenteras ränteintäkter och räntekostnader samt värdeförändringar per värderingskategori i IFRS 9.

	Finansiella intäkter		Finansiella kostnader		Värdeförändring derivat	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
<i>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>						
- Ränteintäkter	1	-	-	-	-	-
- Räntekostnader	-	-	-322	-286	-	-
<i>Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet (1)</i>						
- Ränteswappar	-	-	-	-	-25	-1
<b>Totalt</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>-322</b>	<b>-286</b>	<b>-25</b>	<b>-1</b>

(1) Samtliga instrument i denna kategori utgörs av derivat som används för att ekonomiskt skydda mot ränterisk i lån.  
Se vidare not 12 nedan.

**Moderföretaget**

**Resultat från andelar i koncernföretag**

	2018	2017
Resultatandelar från Handelsbolag/Kommanditbolag	10	9
	10	9

**Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2018	2017
Ränteintäkter, koncernföretag	178	158
	178	158

**Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018	2017
Räntekostnader, övriga	243	217
Värdeförändring räntederivat	7	-5
Lösenkostnader räntederivat	-	12
	250	224

*Handwritten signatures*



Fastighets AB Stenvalvet  
Org nr 556803-3111

Not 8 **Aktuell och uppskjuten skatt**

**Koncernen**

	2018	2017
<b>Aktuell skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)</b>		
Årets skattekostnad/skatteintäkt, aktuell skatt	-4	1
	-4	1
<b>Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)</b>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-34	-137
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-4	-3
	-38	-140
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-42	-139

Inkomstskatten för svenska aktiebolag är 22%. I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket är lägre än det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter, skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter, skattebefriade avyttringar av andelar i bolag samt skattemässiga avsättningsmöjligheter till periodiseringsfonder.

**Avstämning av effektiv skatt**

	2018		2017	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		626		610
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0%	-138	22,0%	-134
Ej skattepliktiga intäkter	-22,8%	143	0,0%	-
Avdragsgilla ej resultatpåverkande poster	11,0%	-69	0,0%	-
Justerad skatteberäkning avseende tidigare år	0,0%	-	0,2%	-1
Effekt ändrade skattesatser	-4,5%	28	0,0%	-
Övrigt	1,0%	-6	0,7%	-4
Redovisad effektiv skatt	6,7%	-42	22,8%	-139

**Moderföretaget**

	2018	2017
<b>Aktuell skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)</b>	-	-
<b>Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)</b>		
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	3	3
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-4	-4
	-1	-1
Totalt redovisad skattekostnad i moderföretaget	-1	-1

**Avstämning av effektiv skatt**

	2018		2017	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<b>Moderföretaget</b>				
Resultat före skatt		-17		-9
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0%	4	22,0%	2
Ej avdragsgilla kostnader	-0,3%	0	0,0%	0
Ej skattepliktiga intäkter	11,8%	2	0,0%	-
Avdragsgilla ej resultatpåverkande poster	-23,5%	-4	0,0%	-
Effekt ändrade skattesatser	-0,3%	0	0,0%	-
Övrigt	-5,9%	-1	-33,3%	-3
Redovisad effektiv skatt	3,8%	1	-11,3%	-1

BK

## Not 9 Förvaltningsfastigheter

## Koncernen

## Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2018	2017
Realiserade värdeförändringar	112	-
Orealiserade värdeförändringar	319	394
	431	394

## Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter

	2018	2017
<b>Ingående balans</b>	9 941	8 510
Förvärv av fastigheter	1 323	917
Investeringar i befintliga fastigheter <sup>1</sup>	201	120
Verkligt värde sålda förvaltningsfastigheter	-679	-
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet <sup>2</sup>	319	394
<b>Utgående balans</b>	11 105	9 941

1) Investeringar i befintliga fastigheter innefattar ombyggnad och aktiverade komponentbyten.

2) Varav värdeförändringar hänförlig till tillgångar som fanns kvar vid årets slut 319 (394) mkr.

## Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar

	2018	2017
Hysesintäkter	774	707
Serviceintäkter	27	28
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt)	-234	-212
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt)	0	0

## Väsentliga investering

Vid årets utgång pågick följande väsentliga investeringar

	2018-12-31			2017-12-31		
	Bedömd tidpunkt för färdigst	Bedömd investering	Återstår	Bedömd tidpunkt för färdigst	Bedömd investering	Återstår
Gåsö 2, Farsta Strand	2019-06	156	80	-	-	-
Valören 1, Eskilstuna	2021-12	100	100	-	-	-
Lärkan 1, Kalmar	2018-04	55	-	2018-04	55	19
Vägbrytaren 1, Eskilstuna	2020-12	136	93	2020-12	187	187
		<b>447</b>	<b>273</b>		<b>242</b>	<b>206</b>

## Verkligt värde

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Nedan lämnas information om verkligt värde. Verkligt värde definieras som det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer, en form av marknadsvärde.

## Fastighets AB Stenvalvet

Org nr 556803-3111

### Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy. I enlighet med denna policy görs externa värderingar inför varje halvårs- och årsskifte. Fastigheterna värderas av externa och oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av aktuell geografisk marknad samt kategori av fastigheter som värderats. Värdering av projektfastigheter, d v s fastigheter som till största del är föremål för ombyggnation alternativt är under nybyggnation, värderas internt av bolaget.

Per 2018-12-31 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 MSCIs (f d IPD's) värderingshandledning.

Med biträde från externa värderare och deras uttåganden fastställer styrelse och VD marknadsvärdet för fastighetsbeståndet

### Värderingsteknik

Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden 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 driftnetto året efter kassaflödesperioden.

Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet för restvärdebedömning har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden.

IFRS kategoriserar indata för värdering till verkligt värde i tre nivåer. Hierarkin för verkligt värde ger högst prioritet åt noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar, Nivå 1, och lägst prioritet åt icke observerbara indata, Nivå 3. Indata Nivå 2 är andra indata, vilka är direkt eller indirekt observerbara, än de noterade priser som ingår i Nivå 1. Icke observerbara indata ska återspegla de antaganden som marknadsaktörerna skulle använda för att prissätta tillgången. Värderingarna av företagets fastigheter har skett med indata hänförlig till nivå 3, då ej observerbara indata som använts i värderingarna har en väsentlig påverkan på bedömda värden.

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.

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bestäms utifrån det lägsta av:

- verkligt värde för byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader och
- verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående kostnader för att färdigställa projektet.

Verkligt värde för färdigställt projekt beräknas med samma värderingsteknik som för färdigställda fastigheter.

Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt förutsatt att extern värdering genomförts.

Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde

	2018-12-31			2017-12-31		
	Kontor	Vård- och omsorgs-boende	Övrigt	Kontor	Vård- och omsorgs-boende	Övrigt
	Spann Vägt snitt	Spann Vägt snitt	Spann Vägt snitt	Spann Vägt snitt	Spann Vägt snitt	Spann Vägt snitt
Förväntad normaliserad hyra (kr per kvm)	1 394	1 770	1 361	1 397	1 537	1 270
Aktuell hyra (kr per kvm)	1 263	1 800	1 381	1 256	1 563	1 301
Återstående längd på hyreskontrakt	2,9	10,7	5,1	2,8	8,7	4,4
Förväntad långsiktig vakans	4,6%	1,2%	4,7%	5,6%	1,9%	4,4%
Aktuell vakans	11,4%	1,1%	2,9%	6,8%	1,1%	3,1%
Förväntat normaliserat driftnetto (kr per kvm)	956	1 398	930	939	1 112	859
Diskonteringsränta, avkastningskrav	7,4 - 8,9%	4,6 - 7,9%	5,2 - 9,4%	7,1 - 9,1%	4,5-10,2%	4,7-10,4%
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	5,6 - 6,9%	4,3 - 6,7%	5,0 - 8,3%	5,0-7,1%	4,35-8,0%	4,45-8,25%

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering  
Väsentliga icke observerbara indata

Förändring

Förväntad normaliserad hyra (kr per kvm)	+/- 100
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5%-enh.
Diskonteringsränta, avkastningskrav	+/- 0,5%-enh.

Påverkan på verkligt värde (Mkr)

	2018-12-31		
	Kontor	Vård- och omsorgs-boende	Övrigt
	243	288	470
	169	255	319
	171	371	349

Not 10

Inventarier

	2018	2017
<b>Koncernen</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	2	0
	<u>2</u>	<u>0</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivning	0	0
	<u>-1</u>	<u>0</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<hr/>		
	2018	2017
<b>Moderföretaget</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1	1
Nyanskaffningar	1	0
	<u>2</u>	<u>1</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivning	0	0
	<u>-1</u>	<u>0</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

*Handwritten signature and initials*

Fastighets AB Stenvalvet  
Org nr 556803-3111

Not 11 Andelar i koncernföretag

**Moderföretaget**

*Akkumulerade anskaffningsvärden*

Vid årets början

Förvärv/Tilläggsköpeskilling

*Akkumulerade nedskrivningar*

Vid årets början

Redovisat värde vid årets slut

2018-12-31	2017-12-31
954	953
358	1
<u>1 312</u>	<u>954</u>
-8	-8
<u>-8</u>	<u>-8</u>
<u>1 304</u>	<u>947</u>

Specifikation av moderföretagets direkta innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag	Org nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	2018-12-31 Redovisat värde	2017-12-31 Redovisat värde
<b>Moderföretagets direkt ägda bolag</b>						
Stenvalvet 201 Malmö Lastvagnen AB	556442-3142	Stockholm	6 800	100%	25	25
Stenvalvet 202 Rättvik Sjukhemmet AB	556678-2453	Stockholm	10 000	100%	17	17
Stenvalvet 203 Västervik Lindö AB	556781-0543	Stockholm	1 000	100%	34	34
Stenvalvet 205 Norrtälje Älmsta AB	556832-3090	Stockholm	500	100%	36	36
Stenvalvet 206 Uppsala Ultuna AB	556792-4740	Stockholm	1 000	100%	74	74
Stenvalvet 207 Örebro Östra Via AB	556834-9913	Stockholm	50 000	100%	9	9
Stenvalvet 208 Åkersberga Smedby KB	969697-6233	Stockholm	999	99,9%	124	124
Stenvalvet 209 Åkersberga AB	556819-6900	Stockholm	500	100%	-	-
Stenvalvet 210 Hässleholm Vinslöv AB	556467-9156	Stockholm	8 000	100%	44	44
Stenvalvet 211 Västerås AB	556851-6313	Stockholm	500	100%	58	58
Stenvalvet 212 Rönninge Rosstorp AB	556776-1423	Stockholm	100	100%	28	28
Stenvalvet 214 Trelleborg Högalid AB	556764-1310	Stockholm	1 000	100%	9	9
Stenvalvet 215 Umeå AB	556709-6630	Stockholm	1 000	100%	0	0
Stenvalvet 216 Bridal AB	556865-6010	Stockholm	50 000	100%	0	0
Stenvalvet 235 Bjuv Bjuv AB	556536-0962	Stockholm	1 000	100%	33	33
Stenvalvet 239 Holding VV AB	556970-5709	Stockholm	1 000	100%	72	72
Stenvalvet 245 Farsta AB	559062-3764	Stockholm	500	100%	0	0
Stenvalvet 254 Eskilstuna Forskaren AB	556709-6820	Stockholm	1 000	100%	0	0
Stenvalvet 255 Jönköping Vingen AB	556723-2342	Stockholm	1 000	100%	0	0
Stenvalvet 256 Jönköping Omsorgen AB	556931-8644	Stockholm	500	100%	30	0
Stenvalvet 257 Borlänge AB	556955-6516	Stockholm	50 000	100%	54	0
Stenvalvet 258 Eskilstuna Eskulapen AB	556767-6423	Stockholm	1 000	100%	0	0
Stenvalvet 259 Växjö Dörren AB	556906-7431	Stockholm	1 000	100%	0	0
Stenvalvet 260 Växjö Korpen AB	559051-6604	Stockholm	500	100%	51	0
Stenvalvet 261 Strängnäs Idun AB	559132-9692	Stockholm	50 000	100%	21	0
Stenvalvet 262 Holding SM AB	559162-4431	Stockholm	500	100%	0	0
Stenvalvet 264 Holding Nenortkele AB	556991-7064	Stockholm	840 000	100%	105	0
Stenvalvet 267 Umeå Aspgården AB	559079-0035	Stockholm	500	100%	96	0
Stenvalvet 268 Holding US AB	559184-4401	Stockholm	500	100%	0	0
Stenvalvet 760 Stora Blå AB	556771-7102	Stockholm	134 592	100%	383	383
					<u>1 304</u>	<u>947</u>

AK

Fastighets AB Stenvalvet  
Org nr 556803-3111

**Moderföretagets indirekt ägda bolag**

Bolag	Org nr	Säte	Antal andelar	Andel i %
Stenvalvet 208 Åkersberga Smedby KB	969697-6233	Stockholm	1	0,1%
Stenvalvet 217 Bridal Komplementär AB	556880-7209	Stockholm	50 000	100%
Stenvalvet 219 Kävlinge AB	556706-9181	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 220 Bromma Beckomberga AB	556588-3054	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 221 Helsingborg AB	556688-7526	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 222 Kristianstad AB	556824-7562	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 223 Limhamn AB	556754-7152	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 224 Grycksbo Stallgården KB	969676-4415	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 225 Svärdsjö Borgärdet KB	969676-4423	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 229 Leksand Sjukstugan KB	969676-4456	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 230 Orsa Fridhem KB	969676-4464	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 232 Gamla Uppsala AB	556506-6676	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 233 Sävja Sävja AB	556828-0357	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 237 Ystad Lågtrycket AB	556715-0239	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 238 Visby Visborg 1:18 AB	556901-4532	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 240 Väsby Vilunda AB	556928-0760	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 241 Visby Infanteristerna AB	556901-4540	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 242 Västerås Livian AB	556919-9531	Stockholm	50 000	100%
Stenvalvet 243 Växjö AB	556718-6886	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 244 Lönnbacken Fastigheter Kompl AB	559035-0699	Stockholm	500	100%
Stenvalvet 246 Vänersborg Poppelns AB	559063-5719	Stockholm	500	100%
Stenvalvet 247 Mariestad Läns AB	559063-5693	Stockholm	500	100%
Stenvalvet 248 Falun Norslund KB	969695-4552	Stockholm	1	100%
Stenvalvet 250 Älvsjö AB	559007-1782	Stockholm	50 000	100%
Stenvalvet 251 Jönköping AB	559082-2499	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 253 Strängnäs Eldsund AB	556679-4839	Stockholm	10 000	100%
Stenvalvet 265 Jönköping Nenortkele AB	556757-6565	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 269 BoVed AB	559184-4427	Stockholm	500	100%
Stenvalvet 700 Kalmar Lärkan AB	556760-9523	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 701 Kalmar Valfisken AB	556760-9515	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 702 Mariestad Fiskgjusen AB	556761-4556	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 704 Skövde Mercurius AB	556760-9481	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 706 Trollhättan Älvkvärnen AB	556734-6399	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 707 Vänersborg Palmens AB	556734-9260	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 709 Uddevalla Folkskolan AB	556734-5953	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 710 Vänersborg Sälgen AB	556734-9278	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 711 Trollhättan Jordsten AB	556760-9457	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 712 Falun Badhuset AB	556760-2551	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 713 Eskilstuna Vägbytarens AB	556760-2668	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 714 Västerås Norna AB	556734-9286	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 715 Visby Mullvaden AB	556760-9531	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 716 Visby Geten AB	556760-9549	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 717 Eskilstuna Vapnet 1 AB	556758-3660	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 723 Landskrona G:a Rådstugan AB	556761-4770	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 724 Ystad Ystad AB	556735-0003	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 725 Ystad Tidlösa AB	556734-9294	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 726 Eskilstuna Vörten AB	556760-2635	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 728 Falun Kardmakaren AB	556760-2536	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 729 Falun Kungsgården AB	556761-5389	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 730 Eskilstuna Vapnet 2 AB	556760-2643	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 732 Visby Tjädern AB	556878-4101	Stockholm	50 000	100%
Stenvalvet 733 Visby Visborg 1:16 AB	556900-2511	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 734 Täby Broby AB	556856-1780	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 735 Norrtälje AB	556961-5163	Stockholm	50 000	100%
Stenvalvet 736 Lotskranen AB	559135-1787	Stockholm	500	100%
Stenvalvet 740 Lilla Blå AB	556908-4550	Stockholm	50 000	100%
Stenvalvet 752 Lund Spettet AB	556761-9027	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 770 Blåjus AB	556758-3678	Stockholm	100 000	100%

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

Fastighets AB Stenvalvet  
Org nr 556803-3111

Not 12 Långfr fordran hos koncernföretag

**Moderföretaget**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden	1 799	1 439
Vid årets början	600	360
Tillkommande fordringar	2 399	1 799
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>		

Not 13 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

**Koncernen**

**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 Fastighets AB Stenvalvets 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 65 % samt att all finansiering av fastighetsbeståndet ska ske på dotterbolagsnivå med undantag av finansiering genom utgivande av företagscertifikat, som även får ske i moderbolaget. De primära riskerna koncernen är exponerad för är finansieringsrisk, ränterisk samt risk i prissättning på taxebundna kostnader. Då ca 74% av hyresintäkterna härrör från stat, kommun och landsting är motpartsrisken starkt begränsad.

**Finansieringsrisk**

Med finansieringsrisk 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.

För att säkerställa att koncernen alltid kan upprätthålla sin kortsiktiga betalningsförmåga ska en likviditetsreserv alltid finnas tillgänglig. Hur stor likviditetsreserven minst ska vara finns reglerat i finanspolicyn och baseras på bolagets löpande betalningsförpliktelser de närmaste 90 dagarna.

Med likviditetsreserv avses kassa som kan omsättas inom tre bankdagar samt eventuell outnyttjad kreditfacilitet. Denna likviditetsreserv skall vara placerad i bank. Den överskjutande delen av Stenvalvets likviditet är att betrakta som överskottslikviditet.

I maj 2018 lanserade Stenvalvet ett certifikatprogram med en ram om 2 000 mkr. Nyttjandet av certifikatprogrammet är säkerställt genom en revolverande kreditfacilitet om 750 mkr.

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Likviditetsreserv	315	335
Obundna bankmedel	230	-
Outnyttjade back-up faciliteter	545	335
Likviditetsreserv		

*R*

Fastighets AB Stenvalvet  
Org nr 556803-3111

Förfallostrukturen för koncernens räntebärande 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.

2019-01-01	Not	2019	2020	2021	2022	2023	2024 och senare	Summa
<i>Skulder till kreditinstitut och ägare</i>								
Banklån	18	760	1 573	–	1 041	210	1 334	4 917
Företagscertifikat	18	520						520
Ägarlån	18						2 548	2 548
Räntebetalningar		296	289	282	280	266	1 828	3 242
<i>Räntederivat</i>								
Ränteswappar								
- Fordringar		3	-4	-10	-16	-23	-112	-163
- Skulder		21	21	21	21	21	71	175
		<b>1 600</b>	<b>1 879</b>	<b>293</b>	<b>1 324</b>	<b>474</b>	<b>5 669</b>	<b>11 240</b>
<i>Ej räntebärande skulder</i>								
Leverantörsskulder		53	–	–	–	–	–	53
Övriga kortfr. skulder		32	–	–	–	–	–	32
		<b>85</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>85</b>
<b>Totalt</b>		<b>1 685</b>	<b>1 879</b>	<b>293</b>	<b>1 324</b>	<b>474</b>	<b>5 669</b>	<b>11 325</b>

2018-01-01	Not	2018	2019	2020	2021	2022	2023 och senare	Summa
<i>Skulder till kreditinstitut och ägare</i>								
Banklån	18	603	765	1 715	–	742	1 280	5 105
Företagscertifikat	18	–						–
Ägarlån	18						2 400	2 400
Räntebetalningar		269	264	251	238	236	1 813	3 071
<i>Räntederivat</i>								
- Fordringar		-11	-11	-11	-11	-11	-50	-107
- Skulder		21	21	21	21	21	92	196
		<b>881</b>	<b>1 039</b>	<b>1 976</b>	<b>247</b>	<b>987</b>	<b>5 535</b>	<b>10 665</b>
<i>Ej räntebärande skulder</i>								
Leverantörsskulder		41	–	–	–	–	–	41
Övriga kortfr. skulder		10	–	–	–	–	–	10
		<b>51</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>51</b>
<b>Totalt</b>		<b>932</b>	<b>1 039</b>	<b>1 976</b>	<b>247</b>	<b>987</b>	<b>5 535</b>	<b>10 716</b>

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.

#### Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter på koncernen, framför allt i form av ökande räntekostnader för lån och derivat. Förändringar i marknadsräntor påverkar dock även det verkliga värdet av koncernens utestående derivatinstrument.

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 fanns utestående ränteswappar med ett sammanlagt nominellt belopp uppgående till 1 866 (1 866) Mkr och ett redovisat värde om -24 (0) Mkr. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 3,2 (4,0) år med hänsyn taget till effekt av räntederivat.

En momentan ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en årlig kostnadsökning om 18 (14) Mkr, givet balansdagens låneportfölj och med beaktande av utestående räntederivat.

*Handwritten initials/signature*



Fastighets AB Stenvalvet  
Org nr 556803-3111

**Kredit- och motpartsrisk**

Kredit- och motpartsrisk definieras som risken att motparter, både kommersiella och finansiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. Koncernens maximala exponering för kreditrisk uppgår till det redovisade värdet av fordringar.

**Kommersiell kreditrisk**

Befintliga hyresgäster utgörs till ca 74% av stat, kommun och landsting 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.

*Åldersanalys, förfallna ej nedskrivna kund- och hyresfordringar*

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ej förfallna kund- och hyresfordringar	7	6
Förfallna 91 dagar och mer	1	-
Reservering befarade kundförluster	-1	-2
<b>Summa kund- och hyresfordringar</b>	<u>7</u>	<u>4</u>

*Koncentration av kreditrisk, hyresfordringar*

Riskkoncentrationen är begränsad givet hyresgästernas betalningsförmåga då dessa utgörs främst av stat, kommun och landsting.

**Finansiell kredit- och motpartsrisk**

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

Redovisat och verkligt värde för finansiella instrument

	Koncernen				Moderbolaget			
	Upplupet anskaffningsvärde		Verkligt värde via resultaträkningen		Upplupet anskaffningsvärde		Verkligt värde via resultaträkningen	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>								
<b>Verkligt värde via resultaträkning</b>								
Ränteswappar	-	-	-	6	-	-	-	-
<b>Finansiella tillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultatet</b>								
Kundfordringar	7	4	-	-	-	-	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	10	-	-	4	2	-	-
Likvida medel	315	335	-	-	318	335	-	-
	<u>335</u>	<u>349</u>			<u>322</u>	<u>337</u>		
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>335</b>	<b>349</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>322</b>	<b>337</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	Upplupet anskaffningsvärde		Verkligt värde via resultaträkningen		Upplupet anskaffningsvärde		Verkligt värde via resultaträkningen	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<b>Finansiella skulder</b>								
<b>Verkligt värde via resultaträkning</b>								
Ränteswappar	-	-	-24	-6	-	-	-7	-
<b>Finansiella skulder som inte värderas till verkligt värde via resultatet</b>								
Långfristiga räntebärande skulder	-6 672	-6 871	-	-	-2 548	-2 400	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	-1 312	-634	-	-	-520	-	-	-
Leverantörsskulder	-53	-41	-	-	-5	-6	-	-
Upplupna kostnader	-62	-57	-	-	-68	-63	-	-
	<u>-8 099</u>	<u>-7 603</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-3 141</u>	<u>-2 469</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>-8 099</b>	<b>-7 603</b>	<b>-24</b>	<b>-6</b>	<b>-3 141</b>	<b>-2 469</b>	<b>-7</b>	<b>-</b>

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

Fastighets AB Stenvalvet  
Org nr 556803-3111

### Verkligt värde för finansiella instrument

De instrument som redovisas till verkligt värde i balansräkningen utgörs av ränteswappar. Dessa derivat är OTC-avtal som alltså inte handlas på en aktiv marknad. Verkligt värde har istället bestämts med en värderingsteknik som bygger på diskontering av framtida kassaflöden samt etablerade metoder för optionsvärdering där endast observerbar marknadsdata används. Dessa värderingar tillhör således nivå 2 i verkligt värde hierarkin.

Verkligt värde för skulder till kreditinstitut har beräknats uppgå till ett belopp som skiljer sig obetydligt från redovisat värde. Redovisat värde för skulder till kreditinstitut och företagscertifikat uppgick per den 31 december 2018 till 5 437 (5 105) 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, vilket innebär att värderingen gjorts med indata som inte kan observeras på marknaden och som därför tillhör nivå 3 i verkligt värde hierarkin.

För övriga räntebärande tillgångar och skulder bedöms det redovisade värdet vara en god approximation och verkligt värde på grund av den korta löptiden, och uppgifter om verkligt värde lämnas därför inte. Samtliga derivat tillhör nivå 2 i den hierarki för värdering till verkligt värde som beskrivs i IFRS 13.

### Värderingstekniker

Marknadsvärderingen utgörs av nuvärdet av samtliga kassaflöden i de olika instrumenten samt eventuella optionsvärden. Alla kassaflöden beräknas och diskonteras sedan med den för löptiden relevanta nollkupongräntan. Alla nuvärden summeras och sedan dras det nominella beloppet i instrumentet bort, resterande värde utgör marknadsvärdet. Stenvalvet tittar alltid på ett så kallat clean-price, dvs marknadsvärdet utan upplupna räntor.

### Covenants

I koncernens kreditavtal finns följande avtalade åtaganden avseende koncernen:

Covenant	Avtalat värde	Redovisade värden	2018	2017	2016	2015	2014
Räntetäckningsgrad	1,4-1,5	ggr	5,8	6,2	5,5	5,5	3,3
Belåningsgrad	72,5 % - 75 %	%	49	51	53	57	58

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 amorteringskyldighet inträffar dock i vissa fall vid ett avtalat covenantkrav om 1,8 ggr vad gäller räntetäckningsgrad och 65 % vad gäller belåningsgrad.

**Not 14 Uppskjuten skatt****Redovisade uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder**

Förändringar av uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, i såväl koncern som moderföretag, redovisas via resultaträkningen vilket framgår av not 8.

Avdragsgilla temporära skillnader och skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen uppgår till 0 (0), varav underskottsavdragen uppgår till 0 (0) i både koncern samt moderföretag. Underskottsavdragen har obegränsad nyttjandeperiod.

**Förvaltningsfastigheter**

Uppskjuten skatteskuld beräknad på hela skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde  
Redovisad uppskjuten skatteskuld  
Uppskjutna skatteskulder ej redovisade pga fastigheter förvärvats genom s.k. tillgångsförvärv

	2018-12-31	2017-12-31
	1 214	1 081
	-569	-526
	645	555

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Koncernen</b>		
Förutbetalda hyresutgifter	1	1
Förutbetalda försäkringspremier	2	1
Förutbetalda nyttjanderätter	-	1
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	2	2
Förutbetalda bankavgifter	6	5
Övrigt	2	1
	13	10
<b>Moderföretaget</b>		
Förutbetalda hyresutgifter	1	1
Förutbetalda försäkringspremier	1	-
Förutbetalda bankavgifter	1	-
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	-	1
Övrigt	1	-
	4	2

**Not 16 Övriga kortfristiga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Koncernen</b>		
Pågående jämningsmoms	3	3
Övriga fordringar	26	11
	29	14
<b>Moderföretaget</b>		
Övriga fordringar	6	4
	6	4

*Handwritten signatures:*  
  


Fastighets AB Stenvalvet  
Org nr 556803-3111

Not 17 Eget kapital

**Moderföretaget**

Antal aktier	2017-12-31, 2018-12-31	Stamaktier	Preferensaktier
Antal aktier	2017-12-31, 2018-12-31	0	8 071 025

Aktiekapitalet består av ett enda aktieslag. Aktiens kvotvärde uppgår till 1 (1) kr per aktie. Ingen utdelning har lämnats under året eller föregående år.

**Förslag till disposition av företagets resultat**

Till årsstämmans förfogande står följande belopp (kronor):

Överkursfond	195 665 477
Balanserat resultat	-5 368 523
Årets resultat	-15 358 849
	<b>174 938 105</b>

Styrelsen föreslår följande:

Balanseras i ny räkning	<b>Summa</b>	<b>174 938 105</b>
-------------------------	--------------	--------------------

**Upplysningar om kapital och kapitalstruktur**

Enligt styrelsens policy är koncernens finansiella målsättning att ha en god finansiell ställning, som bidrar till att bibehålla investerares, kreditgivares och marknadens förtroende samt utgöra en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten; samtidigt som den långsiktiga avkastning som genereras till aktieägarna är tillfredsställande.

Som en del av dessa mål ingår att bibehålla en god relation till kreditgivarna, att erhålla konkurrenskraftig ränta, att vara rimligt känsliga för förändringar i marknadsräntan och att ha utrymme att göra attraktiva förvärv.

Baserat på en avvägning mellan hög ägaravkastning, som gynnas av liten egetkapitalandel och behovet av finansiell stabilitet, som erhålls genom en stor egetkapitalandel, har mål för belåningsgraden i koncernen angetts i den för koncernen gällande finanspolicyn. Extern belåning (d.v.s. lån från icke-aktieägare) skall uppgå till maximalt sextio (60) procent beräknat på värdet av Koncernens totala investeringar. Anpassningen till detta mål utgör en del av den strategiska planeringen och nivån på belåningsgraden följs löpande upp i den interna rapportering till ledningsgruppen och styrelsen. Lånat kapital definieras som kapital lånat utanför ägarkretsen, d.v.s. exklusive ägarinlåning. Belåningsgraden beräknas genom att sätta koncernens totala fastighetsbestånds marknadsvärde i relation till lånat kapital. Belåningsgraden uppgår vid årets slut till en nivå om 49 % (51 %) vilket klart understiger den i finanspolicyn angivna nivån. Minskningen i belåningsgraden beror främst på att fastigheterna ökat i värde.

Koncernens långsiktiga målsättning är att inte lämna utdelning utöver den ägarinlåningsränta som betalas ut löpande till ägarna. Utöver det hittills tillskjutna kapitalet från ägarna har ägarna förbundit sig att vid framtida investeringar tillskjuta ytterligare 496 mkr via ägarinlåning.

**Not 18** **Långfristiga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Koncernen</b>		
<i>Långfristiga</i>		
Skulder till kreditinstitut 1)	4 124	4 471
Övriga skulder 2)	2 558	2 400
	<u>6 682</u>	<u>6 871</u>
<i>Kortfristiga</i>		
Skulder till kreditinstitut	792	634
Företagscertifikat	520	-
	<u>1 312</u>	<u>634</u>
	<u>7 994</u>	<u>7 505</u>

1) Av Skulder till kreditinstitut förfaller 1 334 Mkr (1 280) senare än fem år från balansdagen.

2) Övriga skulder om 2 575 (2 548) mkr avser lån från aktieägare om 2 548 (2 400) mkr och övriga långfristiga skulder om 10 (0) mkr.

För information kring finansiella instrument och finansiell riskhantering se not 13.

**Moderföretaget**

<i>Långfristiga</i>		
Övriga skulder 1)	2 548	2 400
	<u>2 548</u>	<u>2 400</u>

1) Övriga skulder avser lån från aktieägare om 2 548 (2 400) mkr och förfaller senare än fem år från balansdagen.

För information kring finansiella instrument och finansiell riskhantering se not 13.

**Not 19** **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Koncern</b>		
Förutbetalda hyresintäkter	192	189
Upplupna driftskostnader	20	36
Upplupna personalkostnader	2	1
Upplupna räntekostnader	62	58
Övriga poster	14	4
	<u>290</u>	<u>288</u>
<b>Moderföretag</b>		
Upplupna personalkostnader	2	1
Upplupna räntekostnader	58	55
Övriga poster	8	7
	<u>68</u>	<u>63</u>

**Not 20** **Operationell leasing**

*Leasingavtal där företaget är leasegivare*

	2018	2017
I not 20 beskrivs den kontrakterade hyror om totalt 5 435 (4 653) mkr fördelade på framtida perioder, varav 823 (771) mkr beräknas inbetalas år 2019.		
I not 3 beskrivs hur stor del av befintliga kontrakt som väntas förfalla/omförhandlas under åren 2019-2028 (eller senare).		

**Koncern**

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal

Inom ett år	823	771
Mellan ett och fem år	2 179	2 044
Senare än fem år	2 432	1 838
	<u>5 435</u>	<u>4 653</u>

Den operationella leasing är hänförlig till bolagets huvudsakliga verksamhet som är hyresintäkter för uthyrning av förvaltningsfastigheter.

*Leasingavtal där företaget är leasetagare*

**Koncern**

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal

Inom ett år	4	4
Mellan ett och fem år	10	12
Senare än fem år	2	2
	<u>16</u>	<u>18</u>

Belopp som avser Tomträttsavgälder - förfall inom ett år, 1 mkr, mellan 1-5 år, 3 mkr och senare än 5 år, 2 mkr.

Fastighets AB Stenvalvet  
Org nr 556803-3111

Not 21 Ställda säkerhet och eventalförpliktelser

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 920	5 195
Aktier i dotterbolag	4 210	3 430
	<u>10 130</u>	<u>8 625</u>
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa ställda säkerheter	10 130	8 625
<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga

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

Moderföretaget	2018-12-31	2017-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Aktier i dotterbolag	753	563
Pantsatta reversfordringar	750	531
	<u>1 503</u>	<u>1 094</u>
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa ställda säkerheter	1 503	1 094
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	5 119	5 105
Ansvar som bolagsman i handelsbolag	0	0
	<u>5 119</u>	<u>5 105</u>

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. Eventalförpliktelserna avser borgen för banklån i dotterbolag. I låneavtal finns åtaganden avseende räntetäckningsgrad och lånevolym i förhållande till verkligt värde på fastigheterna.

Not 22 Transaktioner med närstående

**Moderbolag**

Resultat från andelar i koncernbolag se not 11. Moderbolaget hyr kontor till marknadsmässiga villkor av dotterbolag. Av bolagets totala inköp och försäljningar mätt i kronor avser 3,53 procent av inköpen och 100 procent av nettoomsättningen andra företag inom koncernen. Ränta har erlagts till koncernbolag om 0 (0) mkr och erhållits från koncernbolag om 178 (159) mkr.

**Moderbolagets ägare**

Ett aktieägarlån finns på 2 548 (2 400) mkr för vilket ränta har erlagts till moderbolagets ägare, Alecta, Al Pensions, Kyrkans pensionskassa, Kåpan pensioner försäkringsförening, Stiftelsen för Strategisk Forskning, Rådastrand AB och Juras Vänner AB på ett belopp om 226 (203) mkr.

**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.

**Dotterbolag**

Innehav framgår av not 11.

**Not 23** **Upplysningar till kassaflödesanalys**

**Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

**Koncernen**

Långfristiga räntebärande skulder

Kortfristig del av långfristig skuld

**Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

2017-12-31	Kassaflöde	2018-12-31
6 871	-199	6 672
634	158	792
7 505	-41	7 464

**Moderbolag**

Långfristiga räntebärande skulder

**Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

2017-12-31	Kassaflöde	2018-12-31
2 400	148	2 548
2 400	148	2 548

**Förvärv av dotterföretag**

Förvaltningsfastigheter

Fordringar

Likvida medel

2018-12-31	2017-12-31
1 308	917
15	6
7	14
1 330	937

Skulder

Utbetald köpeskilling

Avgår likvida medel

Påverkan på likvida medel

-36	-22
1 294	915
-7	-14
1 287	901

**Avyttring av dotterföretag**

Förvaltningsfastigheter

Fordringar

Likvida medel

2018-12-31	2017-12-31
678	-
2	-
-	-
680	-

Skulder

Utbetald köpeskilling

Avgår likvida medel

Påverkan på likvida medel

-24	-
656	-
-	-
656	-



Fastighets AB Stenvalvet  
Org nr 556803-3111

**Not 24** **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

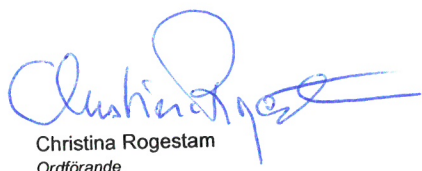
Stenvalvet tillträdde fastigheterna i Mellringestaden i Örebro per 1 februari 2019. Fastigheterna ägs indirekt via ett helägt dotterbolag.

Efter bokslutsdatumet avyttrade Alecta sina aktier till Kåpan och Svenska kyrkan pro rata. Avyttringen medför att rättigheter och skyldigheter gentemot Bolaget överförs till köparna.

**Not 25** **Nyckeltalsdefinitioner**

Direktavkastning	Fastigheternas driftnetto/Fastigheternas verkliga värde
Soliditet	Totalt eget kapital /totala tillgångar
Realiserade värdeförändringar	Värdeförändringen på fastigheter och räntederivat som avyttrats respektive lösts under året
Orealiserade värdeförändringar	Värdeförändringen på fastigheter och räntederivat som alltjämt innehas vid årets slut
Vakansgrad	Vakanshyra/Totalt hyresvärde (Rabatter är ej inräknade i Vakanshyran)

2019-03-25



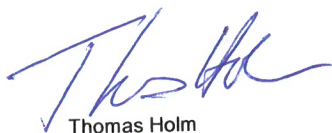
Christina Rogestam  
Ordförande



Björn Franzon



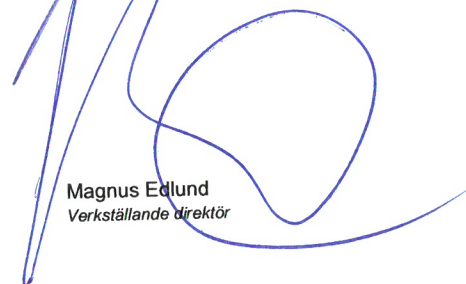
Mats Gulbrand



Thomas Holm



Dag Klackenbergh  
Dag Klackenbergh



Magnus Edlund  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/3 2019

KPMG AB



Petra Lindström  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets AB Stenvalvet för år 2018.

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 2018 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande

direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

## 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 för år 2018 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 revisionsstandard i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsstandard i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsstandard 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 revisionsstandard 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.

Stockholm den 28 mars 2019

KPMG AB



Petra Lindström

Auktoriserad revisor

