

# STENVALVET

ÅRSREDOVISNING 2019

”Så används  
kvadratmetrarna  
på ett smartare sätt”

PETER HÖGBERG, REGIONCHEF

Grönt tänk  
bygger en  
hållbar  
framtid

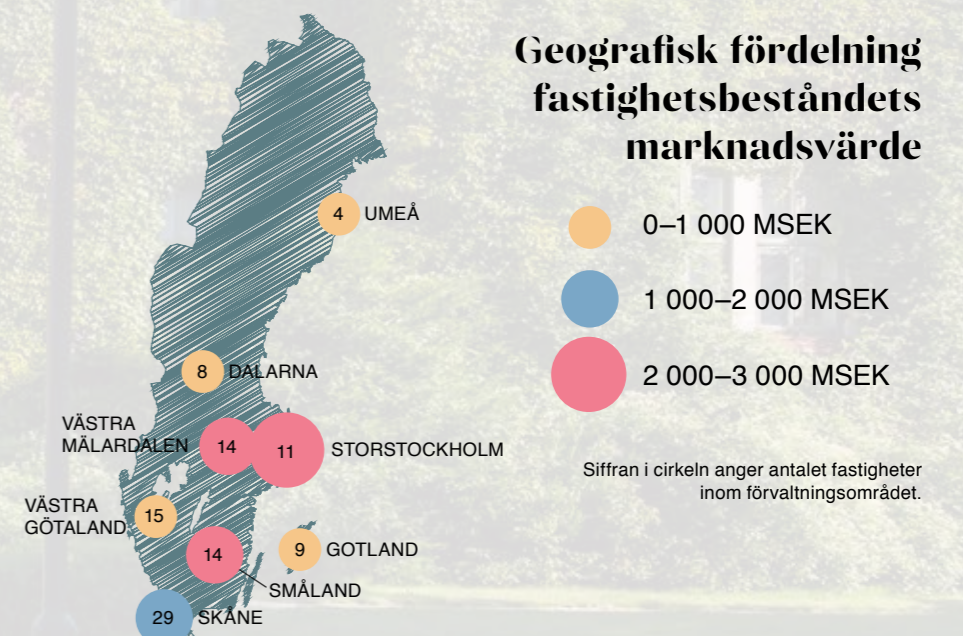
## INNEHÅLL

Välkommen till Stenvalvet .....	3
Vd har ordet .....	4
Händelser .....	5
Ny vd .....	6
Hållbart arbete .....	8
Trender .....	12
Kundsamarbete .....	14
Stenvalvet som arbetsgivare .....	16
Finansiering .....	18
Ledningsgrupp .....	20
Styrelse .....	21
Fastighetsförteckning .....	22

# Välkommen till Stenvalvet

Fastighets AB Stenvalvet (publ) är ett av Sveriges största fastighetsbolag på marknaden för samhällsfastigheter. Idag äger, förvaltar och utvecklar vi drygt 100 fastigheter från Umeå i norr till Ystad i söder.

Relationer är viktigast för oss. Vi tror nämligen på långa och hållbara samarbeten. Genom att vara lyhörda för våra kunder, samarbetspartners och kollegor ligger vi i framkant med innovativa lösningar som gagnar oss alla. Med lokal närvaro finns vi alltid tillgängliga med stort engagemang och personlig service - tryggt, säkert och ansvarstagande.





## Vd har ordet

# Tack för en spännande resa!

I sommar firar Stenvalvet tio år i fastighetsbranschen. Det har varit en spännande tid och en fantastisk utveckling för hela fastighetsmarknaden. Den höga investeringstakten inom samtliga fastighetssegment och den intensiva transaktionsvolymen vittnar om att fastigheter är ett tryggt och stabilt tillgångsslag.

Under åren har Stenvalvet bidragit till att definiera och utveckla segmentet samhällsfastigheter. Stenvalvet och dess ägare har sett bolagets verksamhet som en naturlig del av välfärdssystemet där pensionskapital skapar förutsättningar för tillväxt i landet och för ett effektivare utförande av välfärdstjänster.

Marknaden för samhällsfastigheter attraherar nya aktörer och investeringar. Landets demografiska utveckling visar att behovet av nya fastigheter är stort, speciellt inom skola och äldreboenden. Den stora utmaningen ligger i den lokala ekonomin. Prognosen för det kommunala och regionala skatteunderlaget visar ett finansieringsbehov för att möta framtida investeringar. Den politiska debatten kring dessa frågor är livlig. Troligtvis kommer det att landa i en omfördelning av statliga medel. Pensionssystemet finns som en alternativ källa till finansiering av lokaler för offentlig verksamhet, därför tror vi att verksamhet kommer att spela en stor roll även i framtiden.

Vår styrka är att förvalta samhällsfastigheter och genom vår långa erfarenhet utveckla effektiva lokaler för välfärdstjänster genom innovativa och hållbara lösningar, vi ser oss därför som ett naturligt komplement till det offentliga ägandet. Konkurrens från befintliga och nya aktörer har ökat både inom nybyggnadsprojekt och i transaktioner med fastigheter. Trots det har vi köpt fastigheter för cirka 1,7 miljarder kronor och samtidigt investerat 0,5 miljarder

kronor i egna projekt. I december färdigställde Stenvalvet sitt första boende för äldre i Farsta Strand. Boendet omfattar 54 lägenheter och utgör ett bra exempel på hur ett äldreboende kan integreras i en befintlig stadsmiljö.

I Eskilstuna har vi två spännande projekt på gång. Vid Kungsgatan 43 omvandlas Fortifikationsverkets gamla huvudkontor till en modern och öppen kontorsmiljö. Och i år startar omvandlingen av Myntverkets gamla fastighet till att bli Eskilstunas nya, moderna tingsrätt.

Under 2019 har Stenvalvet förstärkt verksamheten på olika sätt. Ägarbildens förändrades vid årsskiftet då Alecta och AI Pension sålde sina aktier till resterande ägarkrets. Vi har ett fortsatt fokus på tillväxt genom förvärv och investeringar i befintligt bestånd, stabila finanser och kundnära förvaltning. Våra administrativa funktioner har kompletterats med en HR- och en hållbarhets- och innovationschef för att lyfta fram strategiska frågor som kompetensförsörjning, innovationskraft och hållbarhetsfrågor. Utöver det har vår IT-miljö setts över och digitaliseringsgraden förstärkts med nya IT-system.

Flerårsöversikt, belopp i mkr	2019	2018	2017	2016
Hyresintäkter	888	812	735	678
Driftnetto	629	578	530	493
Årets resultat	559	584	471	399
Belåningsgrad	42%	49%	51%	53%
Soliditet inkl. ägarinlåning	47%	45%	42%	41%
Räntetäckningsgrad exkl. ägarlån, ggr	5,7	5,8	6,2	5,6
Antal fastigheter	104	111	109	101
Uthyrbar area, tkvm	566	571	573	519
Marknadsvärde	12 025	11 105	9 941	8 510
Marknadsvärde, kr/kvm	23 362	19 500	17 730	15 791
Överskottsgrad	71%	71%	72%	72%

Finansiellt är Stenvalvet stabilare än någonsin. Bolaget har tilldelats en Investment Grade Rating av Nordic Credit Rating och arbetar för att ytterligare bredda bolagets finansieringskällor i syfte att optimera kapitalanskaffningen. Efter årsskiftet lanserades ett MTN program med ett rambelopp om fem miljarder. Kort därefter emitterades den första företagsobligationen.

Mitt i allt det spännande kring Stenvalvet väljer jag att lämna bolaget. Under de senaste tio åren har jag arbetat för att bygga upp Sveriges bästa fastighetsbolag inom segmentet samhällsfastigheter. Det har varit en händelse- och lärorik resa som verkligen har engagerat, beslutet att lämna har därför inte varit lätt att ta. Men jag känner att tidpunkten är rätt då jag kan lämna över ett välskött bolag med stora tillväxtpotentialer till min efterträdare.

Magnus Edlund

## Från 5 till 3 ägare

Under första kvartalet sålde den största ägaren, Alecta, samt den minsta ägaren, AI Pension, sina aktier i Stenvalvet. Innehaven såldes till de övriga tre ägarna Kåpan Pensioner, Svenska Kyrkans Pensionskassa och Stiftelsen för Strategisk Forskning.

## Vd-byte

Magnus Edlund meddelade i slutet av 2019 sin avgång som vd på Stenvalvet. Stafettpinnen lämnas över till Maria Lidström som tillträder som ny vd i maj 2020.

## Fyra nya personer i styrelsen

Ann Grevelius, ledamot av bland annat Stiftelsen för Strategisk Forskning, Hans Rydstad, PhD med uppdrag åt Carnegie, Marie Giertz, vice vd och Kapitalförvaltningschef på Kåpan Pensioner, samt styrelseproffset Ingall Berglund är nya i Fastighets AB Stenvalvets styrelse.

# Hänt 2019



# 104

Antal fastigheter 2019-12-31

## Återkommande hyresgäster

Nöjda hyresgäster stannar. Stenvalvet har tecknat nya hyresavtal med befintliga hyresgäster. Bland annat med Region Gotland och Polismyndigheten i Falun.

## Glädjande nyhet för investerare

Det nordiska ratinginstitutet Nordic Credit Rating gav Stenvalvet investment en grade rating med BBB+. Detta betyder att Stenvalvet fått betyget för sin långsiktighet och låga risk.

**Nordic  
Credit  
Rating**

# 2+1

Under året har två av Stenvalvets kontor byggts om och moderniserats för att erbjuda aktivitetsbaserade arbetsplatser. Ett nytt kontor öppnades i Örebro och under 2020 kommer ytterligare två kontor att moderniseras.

# 1,5 mdr kr

är den totala projektportföljen

## Köpt och sålt

Under året har Stenvalvet investerat i samhällsfastigheter för drygt 2,2 mdr kr på för bolaget prioriterade orter. Tillskotten har skett i Örebro, Växjö, Jönköping, Falun och i Storstockholm och avser både förvaltningsfastigheter och projekt som bolaget ska färdigställa. Under året har också fastigheter sålts för ca 1 mdr kr för att koncentrera beståndet till något färre orter.



*Maria Lidström, tillträdande vd, och Sara Östmark, vice vd.*

## Teamet som ska bygga framtiden

**När Magnus Edlund nu lämnar bolaget efter tio år kan han summera ett gott resultat av sitt arbete. Stenvalvet står rustat inför framtiden med god förvaltning och en modernt växande verksamhet. Vd-stolen lämnas nu över till Maria Lidström som leder Stenvalvet framåt.**

Stenvalvets nya vd Maria Lidströms paradgren är att bygga starka team med stort affärsfokus. Engagemang och prestigelöshet i kombination med tydliga visioner och mål är viktiga nycklar för detta. Vid sin sida har hon vice vd:n Sara Östmark som en länk till det operativa arbetet och som bollplank för strategiska beslut. – Jag har länge känt mig redo att ta nästa steg och längtade efter en ny utmaning och därför blev jag väldigt glad när jag fick frågan om jag ville bli vd för Stenvalvet – ett välskött bolag med stabila långsiktiga ägare. Samhälls-

fastigheter är ett intressant segment som jag spanat på och följt länge och som jag ser goda framtidsutsikter för. Därför var detta som handen i handsken, säger tillträdande vd:n Maria.

Projektutveckling är något som Maria ser som naturligt att bli ännu starkare på och därmed säkerställa en fortsatt långsiktig stabil lönsamhet. En samsyn som även vice vd Sara delar.

– Arbetet med att jobba mer med projektutveckling har vi egentligen redan påbörjat. Den utmaning som ligger framför oss är att plocka fram

värdena i våra projekt och de möjligheter som finns i våra fastigheter. Detta har Maria en lång erfarenhet av, säger Sara.

Maria kommer från förvaltning och utveckling av kommersiella fastigheter såsom kontor och hotell, men skillnaden mellan den typen av förvaltning och samhällsfastigheter är inte så stor. Grundtankarna är desamma. Sara och Maria är eniga om bolagets nästa steg. Här handlar det bland annat om att bredda beståndet och tillgodose framtidens behov av alternativa boendelösningar för äldre.

– Vi bedömer att trygghetsboenden är nästa steg. Vi ser att kommunerna kommer att ha svårt att tillhandahålla vård- och omsorgsboenden för de stora åldersgrupper som nu närmar sig 80-årsåldern. Trygghetsboenden, med en social gemenskap, kan vara ett alternativ till nuvarande boendet redan från 70-årsåldern. Vi vill bidra till att kunna erbjuda fler ett tryggt, säkert och tillgängligt boende när de blir äldre, säger Sara.

Maria känner personligen extra varmt för vård- och omsorgsboenden. För några år sedan hamnade hennes egen pappa på ett demensboende och då såg hon potentialen och utvecklingsmöjligheterna för boenden för äldre.

– Här finns synergier. Till exempel kan man i större utsträckning samlokalisera skola, barnomsorg och äldreboende med gemensamma kök och samlingslokaler. Samtidigt för det in ett socialt hållbart perspektiv med mötesplatser mellan generationerna, säger hon, och Sara inflikar:

**”VI SER FRAM EMOT ATT PLOCKA FRAM VÄRDEN I VÅRA PROJEKT”**

SARA ÖSTMARK,  
VICE VD  
STENVALVET

– 30-talisterna har haft en större samsyn kring boendets utformning medan nästa generation kännetecknas mer av individualister. Framtidens äldre förväntas därför i större utsträckning att efterfråga individuella lösningar för sitt boende och då vill vi vara med och bredda paletten för olika lösningar av boenden, säger hon.

Förändringsprocesser sker också inom andra samhällsnyttiga verksamheter. Bland myndigheterna sker just nu en modernisering och effektivisering av de äldre verksamhetslokalerna. Myndigheterna står inför samma utmaning som den privata marknaden; att rekrytera rätt medarbetare. Då blir en attraktiv arbetsmiljö också en viktig konkurrensfördel. – En erfarenhet vi lärt oss är vikten av den lokala närvaron och att vara nära våra hyresgäster för att förstå deras behov och önskemål. Många av våra myndighetsfastigheter är byggda på 1970- och 80-talet. De erfarenheter och kunskaper vi har fått från att modernisera en fastighet kan vi ta med oss till en annan, säger Sara.



# Hållbart i alla led

**Stenvalvet lägger ribban högt för hållbarhetsarbetet. Hållbarhets- och innovationschefen Pia Orthén har satt ett övergripande mål att minska bolagets klimatavtryck genom ett systematiskt arbetssätt.**

**A**tt springa på alla bollar samtidigt är inte möjligt. Det menar Pia Orthén, hållbarhets- och innovationschef, när hon pratar om Stenvalvets nya hållbarhetsstrategi. – Förra året började vi med att göra en väsentlighetsanalys över områdena vi i första hand ska fokusera på. Generellt har hållbarhet gått från att vara något som upplevdes som svårt och krångligt till att bli en hygienfaktor. Genom rekryteringen av en hållbarhets- och innovationschef signalerar Stenvalvet att detta är ett prioriterat område som ska genomsyra alla led – nu har hållbarhet blivit en integrerad del av

företagets affärsverksamhet.

– Det handlar om att vi tar ansvar för hur vi utvecklar våra fastigheter med så liten påverkan på klimat och miljö som det går. Vi vill göra det så bra som möjligt för kunderna, men också för framtiden, säger hon.

Pia, som började på Stenvalvet i februari 2019, har det strategiska ansvaret för just frågor som miljö och klimat, samhällsansvar och affäretik. Sedan hon började i rollen har hon främst arbetat med att ta fram riktlinjer för hållbarhetsarbetet och att standardisera processer. Detta för att lägga grunden så att

hållbarhetsarbetet praktiskt ska kunna användas i alla verksamheter i hela organisationen. Det ska bli en vana och vara självklart att använda de verktyg som nu finns. I enheten för hållbarhet och innovation, som är Pias ansvarsområde, ingår även Hans Drevsson, som är teknisk chef, och energi-controller Mario Lövstrand.

– Vår enhet utgör en stödfunktion i bolaget. Med våra olika kompetenser kompletterar vi varandra bra där jag har det paraplyövergripande ansvaret medan Hans och Mario är specialiserade på energi och teknik.

För Stenvalvet handlar hållbarhet också om det mänskliga perspektivet. Dialog mellan hyresvärd och hyresgäst är en del i detta. På lokal nivå arrangeras grillkvällar, fotoutställningar eller jullunch på exempelvis äldreboenden i Stenvalvets fastigheter – enkla men uppskattade aktiviteter. Varje initiativ som tas inom ramen för social hållbarhet driver också på företagets vilja att bidra ännu mer, att verkligen förstå och se människorna som bor och arbetar i fastigheterna. Det är också genom denna drivkraft som idén om konceptus tagit form och som blivit en av Pias hjärtefrågor. – Vi kan äldreboenden och vet att vårdbehovet alltid är detsamma. Just därför passar det att göra äldreboende till ett koncept. I konceptet ingår bland annat att äldreboendet ska vara placerat i en miljö som erbjuder social interaktion.

En annan parameter är att samordna lokaler och hitta synergier med andra samhällsnyttiga verksamheter i kvarteret, exempelvis skolor eller vårdboenden. Detta ger även andra vinster i form av bättre resursutnyttjande och färre transporter, säger Pia.

Även inomhusmiljön ska vara anpassad utifrån behov. Färg- och materialval görs med omsorg och med pedagogiskt syfte. Ett av Stenvalvets första egna projekt som planerats från grunden är äldreboendet Lydiahemmet i Farsta Strand. Här har man utgått från flöden för att skapa en behovsanpassad inomhusmiljö både för boende och personalen. – Vi strävar ständigt efter förbättringar. Ett led i det är att testa nya innovationer som på något sätt ska hjälpa oss att bli mer hållbara och öka värdet för våra hyresgäster. Just nu testas ett så kallat dynamiskt ljus – belysning som åter-skapar naturligt ljus inomhus. Ljuset bidrar till ökat välbefinnande och förbättrar sömnkvaliteten. – Tänk om exempelvis användningen av sömnmedel på äldreboenden skulle kunna minskas med hjälp av rätt ljus, säger Pia.

Bygg- och fastighetsbranschen är en spännande bransch på många sätt där innovationer kan få stor betydelse. Ett exempel är inom energianvändningen. I dag svarar branschen för drygt en tredjedel av Sveriges totala energi-

**”NYA  
INNOVATIONER  
SKA HJÄLPA  
OSS BLI MER  
HÅLLBARA  
OCH ÖKA  
VÄRDET  
FÖR VÅRA  
HYRESGÄSTER”**

**PIA ORTHÉN,  
HÅLLBARHETS- OCH  
INNOVATIONSCHEF  
STENVALVET**



Pia Orthén, hållbarhets- och innovationschef, och Hans Drevsson, teknisk chef.

användning. Med rätt åtgärder och ny teknik kan klimatavtrycket minskas effektivt. Här har Stenvalvet satt som mål att minska energianvändningen för uppvärmning med 20 procent i fastigheterna till 2023 med utgångspunkt från 2018. – Ett första steg som vi tagit är att koppla upp och övervaka våra fastigheter på distans för att kunna identifiera de brister som finns, säger Hans, teknisk chef.

Det är han, tillsammans med Mario Lövstrand, som leder arbetet med att driftoptimera fastigheterna. Att de tekniska systemen fungerar som det är tänkt är A och O för att energianvändningen ska kunna minskas. – Det handlar om att säkerställa driften, men också att se till att det vi levererar till våra kunder är av rätt kvalitet, säger han. Även drifttiderna har setts över på plats. I Hans och Marios uppgifter ingår nämligen att åka ut till kunderna och se över hur allt fungerar i verksam-

## ”VÅRA GRÖNA AVTAL SKA VI JOBBA MER AKTIVT MED”

PIA ORTHÉN,  
HÅLLBARHETS- OCH  
INNOVATIONSCHEF  
STENVALVET

heten för att identifiera var och när förbrukningen kan minskas eller helt stängas av. – Till exempel har vi varit och tittat i våra skolor för att kartlägga vid vilka tider system som ventilation, elektricitet och uppvärmning måste vara igång under dygnet, veckorna och hela året. Allt behöver ju inte vara igång hela tiden – under sommarmånaderna kan man exempelvis dra ner på ganska mycket i en skola, säger Hans.

Ett annat mål är också att minska på vattenanvändningen med 10 procent inom fem år. Med verksamheter som skolor, äldreomsorg och storkök landade den totala vattenförbrukningen i Stenvalvets fastigheter på 200 000 kubikmeter under 2019.

Men det finns trots allt ett tak för hur mycket Stenvalvet kan minska energi- och vattenanvändningen genom drift-optimering och tekniska lösningar.

En del av ansvaret ligger också på hyresgästen. – En viktig del i vårt arbete är att prata med våra hyresgäster och informera dem om vad de själva kan göra för att påverka. Där är våra gröna hyresavtal en pusselbit som vi kommer att jobba mer aktivt med. Det är också fler och fler hyresgäster som själva efterfrågar den här typen av avtal för att de vill minska sin egen miljö- och klimatpåverkan. Och eftersom minskad energianvändning också leder till minskade kostnader är det en vinst för alla, säger Pia.

I alla projekt, små som stora, används hållbarhetsprogrammet som Pia har tagit fram. I det finns bland annat krav att förhålla sig till inom områdena klimat, energi, material, vatten och avfall. – För att säkerställa att de material som byggs in i våra fastigheter inte är farliga för människors hälsa eller miljön använder vi oss av systemet SundaHus. Det ger oss en ökad kontroll över det material som finns i fastigheterna. Det är extra viktigt i våra lokaler då vi har en stor del barn och äldre som vistas eller bor där, fortsätter hon.

**Vad är nästa steg i Stenvalvets hållbarhetsarbete?** – För att säkerställa att även vår finansiering är hållbar tar vi nu fram ett ramverk så att vi kan emittera hållbara obligationer eller ta gröna lån. Pengarna är då öronmärkta till ett grönt eller socialt projekt – exempelvis till att installera solceller eller miljöcertifiera en fastighet, avslutar Pia.

## Så här bidrar Stenvalvet till de globala målen:



Agenda 2030 är en universell handlingsplan som antagits av FN:s medlemsländer i syfte att skapa en mer hållbar värld och miljö. Stenvalvet bidrar till 7 av de 17 globala målen i FN:s agenda.

# 4 trender som påverkar branschen

**Genom att identifiera och förstå de trender som driver utvecklingen för samhällsfastigheter läggs grunden för Stenvalvets affärsmässiga beslut om långsiktig och stabil tillväxt.**

## 1 Hållbarhet och ansvar

En ökad medvetenhet kring frågor som rör klimatförändringar och överutnyttjande av jordens resurser uppmuntrar i allt större utsträckning en omställning till ett mer hållbart samhälle. Krav på minskade utsläpp, minskad energianvändning och återvinning av material är en utmaning för branschen.

Bygg- och fastighetsbranschen står idag för cirka 32 procent av Sveriges totala energianvändning. Energieffektivisering samt hållbara material och återvinning vid ny- och ombyggnation är viktiga långsiktiga hållbarhetsstrategier för hela branschen. Samtidigt är socialt ansvarstagande viktigt för hela näringslivet för att uppfylla de globala målen som ska främja en hållbar utveckling.

### Det här gör Stenvalvet

Stenvalvet har satt ambitiösa mål som formulerats i en hållbarhetspolicy med avstamp i Agenda 2030. Drivkraften är att vara ett långsiktigt hållbart och ansvarstagande bolag. Genom energieffektiva och smarta lösningar, genomtänkta materialval, ny teknik och samverkan med kunderna ska klimatpåverkan minskas.

Social hållbarhet byggs genom engagemang och kunskapsutbyte både inom och utanför verksamheten. Den interna uppförandekoden har under året kompletterats med en uppförandekod för leverantörer. En hållbarhets- och innovationschef samt en energicontroller har anställts som tillsammans med den tekniska chefen strukturerar och aktivt driver hållbarhetsarbetet.

## 2 Het investerarmarknad

Intresset för segmentet samhällsfastigheter har exploderat under de senaste åren. Fler nya aktörer inom utveckling och förvaltning har klivit in på marknaden och nya bolag med samhällsfastigheter som inriktning presenterar sig löpande. Det har bidragit till en hetare transaktionsmarknad och konkurrensen om objekten har ökat.

Den demografiska utvecklingen i Sverige, där allt fler blir äldre samtidigt som det finns många yngre i skolåldern, visar att efterfrågan på samhällsfastigheter kommer att vara fortsatt hög. Även behovet av utökade lokaler för rättsväsendet är stort och staten har ökat budgeten för berörda myndigheter. Konkurrensen inom segmentet kommer troligtvis inte att avta, utan öka då många investerare finner trygghet i hyresgäster med skattefinansierad verksamhet.

### Det här gör Stenvalvet

Stenvalvet har varit verksam inom samhällsfastigheter sedan bolaget grundades för tio år sedan och är väl etablerat inom segmentet. Många års erfarenhet av att förvärva, utveckla och förvalta samhällsfastigheter har bidragit till en stabil grund av kunskap och erfarenheter som bidrar till fortsatt klok och långsiktig tillväxt.

För att möta den växande konkurrensen har bolaget renodlat sin portfölj och koncentrerat beståndet till färre orter där företaget kan erbjuda lokal förvaltning. Stenvalvet arbetar också aktivt med koncept för nyproduktion av skolor och omsorgskvarter som syftar till att bland annat samordna verksamheter inom samhällssegmentet såsom boende för äldre och barnomsorg. Det skapar synergier och effektiviserar användandet av lokaler samt ökar möjligheterna till social interaktion och service. Projektutveckling i samarbete med hyresgäster, inom det egna fastighetsbeståndet och via förvärv, är en del av Stenvalvets kloka tillväxt.

## 3 Kapitalmarknaden

Fastighetsbranschen har gynnats av en period med låga räntenivåer och god tillgång till kapital både på aktie- och kreditmarknaden, vilket i sin tur har lett fram till ökade aktiekurser och väsentliga värdeökningar på fastigheter.

I skrivande stund pågår en global spridning av det så kallade coronaviruset som har lett till stigande räntor, fallande aktiekurser och kraftigt minskad tillgång till kapital. De centrala regeringarna runt om i världen vidtar alltför åtgärder för att stimulera ekonomin, men framtiden är högst osäker för ett flertal branscher vars intäktsflöde påverkas mycket negativt.

### Det här gör Stenvalvet

För närvarande är det svårt att förutse hur långvarig den pågående smittspridningen blir och att överblicka de ekonomiska konsekvenserna för den globala ekonomin. Stenvalvet har vidtagit åtgärder för att säkra tillgången till finansiella resurser under en längre period.

Vid utgången av räkenskapsåret hade Stenvalvet förbättrat sin finansiella ställning genom en lägre belåningsgrad, stark räntetäckningsgrad, god likviditetsberedskap och en hög andel räntesäkring. I inledningen av det nya året, innan coronautbrottet, vidtogs ytterligare åtgärder för att säkra räntekostnaderna och utöka likviditetsberedskapen. Bedömningen är att Stenvalvetkoncernen har kapital för att klara sina finansiella åtaganden en lång tid framöver.

Stenvalvetkoncernen har en låg exponering mot de mest drabbade branscherna då 93 procent av hyresintäkterna kommer från skattefinansierad verksamhet som förhållandevis är mindre beroende av konjunkturläge eller kriser.

## 4 Modernisering

Utformningen av kontor har sedan ett tiotal år tillbaka präglats av öppna planlösningar och aktivitetsbaserade zoner. Digitaliseringen har också medfört att arbetsplatserna alltmer flyttats ut från kontoren till andra platser.

Under de senaste åren har investeringen i myndighetskontor ökat. Flera myndigheter väljer nyproduktion för att få moderna och effektiva kontorslokaler med bra inomhusklimat som stödjer nya arbetsformer. De befintliga myndighetskontoren inryms ofta i gedigna byggnader som är svåra att dela in i mindre enheter och anpassa till andra hyresgäster på den lokala kontorsmarknaden.

### Det här gör Stenvalvet

Stenvalvet utvecklar och anpassar lokaler i takt med att hyresgästens behov förändras. Övergången till modernare kontorslösningar innebär effektivare lokaler på befintliga kvadratmetrar och ett bättre inomhusklimat och driftsekonomi. Bytet till modernare installationer med högre verkningsgrad och bättre möjlighet till driftstyrning, är en bra affär både för hyresgästen, Stenvalvet och klimatet.

Att fler personer än tidigare har sin arbetsplats i kontorshuset ger en bra grund för kommersiell service i intilliggande kvarter. Kunskapen kring modernisering av äldre byggnader och myndighetshyresgästernas olika behov tas med till nästa ny- eller ombyggnadsprojekt.

# Så kan polishuset i Skövde moderniseras

**Skövde polisstation är på väg att växa ur sina lokaler. Hyresgästens ryggmärgsreflex är att leta efter en ny och större lokal. Men Stenvalvets regionchef Peter Högberg har fått polismyndigheten på andra tankar. Nu har en gemensam resa påbörjats med målet att modernisera och anpassa fastigheten för Skövdes framtida polisorganisation.**



Det märks att det inte är första gången regionchefen för region syd, Peter Högberg, och polisens lokalhandläggare, Ann-Sofi Jonsson, träffas. De pratar med varandra och skrattar ihop som två gamla goda vänner när vi möts. Peter minns deras allra första möte:

- Kommer du ihåg när vi träffades i Göteborg första gången? Det var du och två till från polismyndigheten och ni var så spända och skeptiska inför vad mötet skulle handla om, säger Peter. Ann-Sofi Jonsson nickar. Hon minns.
- Mot slutet av mötet slappnade ni av och förstod att jag var där för att hjälpa er med ert framtida lokalbehov och inget annat, fortsätter Peter.

Polismyndigheten är en av Stenvalvets största och viktigaste kunder. I fastigheten i Skövde har polisen varit en trogen hyresgäst sedan 1970-talet. När Stenvalvet köpte fastigheten 2014 hade stationen hunnit bli rejält nedgången och var i stort behov av att rustas upp.

- Vi hade ingen lokalförvaltning själva på den tiden, vi hyrde och betalade snällt hyran utan att ställa krav på vår hyresvärd, säger Ann-Sofi, som har en mångårig bakgrund som polis, men sedan några år tillbaka har uppdraget att jobba med lokalförvaltning för polisen.
- Polishuset i Skövde ville se över säkerheten och bygga om entrén. Det var i samband med det som jag första gången kom i kontakt med Stenvalvet.

Strax efter kom beskedet att polisen i Skövde ska förstärkas med ytterligare 30 poliser till 2024.

- Vår reaktion på det var att vi skulle bli trångbodda och såg ingen annan utväg än att börja leta 800 nya kvadratmetrar på stan, berättar hon.

När detta besked nådde Stenvalvets regionchef Peter Högberg reagerade han i sin tur med förvåning.

- Jag bad genast om ett möte och fick det. Väl på plats i stationen noterade jag att de ålderdomliga cellrummen var tämligen outnyttjade. Här fanns alltså möjlighet att omstrukturera lokalen. Polisen behöver egentligen inte större lokaler utan bara använda de kvadratmetrar man redan har på ett smartare sätt.

Där och då såddes fröet till att inleda ett mer övergripande arbete och ett nära samarbete mellan hyresvärd och hyresgäst. Mycket av arbetet handlar



*Ann-Sofi Jansson från polisens lokalförvaltning i Skövde och Peter Högberg, regionchef på Stenvalvet.*

om att planera rätt från början för att få effektivare flöden. Som att se över logistiken i lunchrestaurangen och mathanteringarna där det har blivit köer.

- Det ska inte behöva ta 45 minuter att få varm mat, speciellt inte när man bara har en lunchrast på 30 minuter, säger Peter.

Ytterligare ett hänsynstagande är att polisiär verksamhet har krav på hög säkerhet. Det handlar exempelvis om att hålla obehöriga utanför det inre skalskyddet och att hitta en säker plats för förhörsrum utanför det inre skalskyddet. På grund av säkerheten måste ombyggnationen ske i etapper och alla hantverkare säkerhetskontrolleras.

- Vi känner oss trygga med att Stenvalvet både har kunskap, är noggranna och lyhörda för våra säkerhetskrav, säger Ann-Sofi.

För att få till en fungerande ombyggnadsplan togs en erfaren arkitekt in som i första steget intervjuade all personal. Detta för att få en bild av vilka behov som finns för de anställda. En styrgrupp med representanter från både polisen och Stenvalvet har inrättats och leds av Ann-Sofi och Peter.

- Våning för våning har gått igenom med bilden av att det ska finnas 30 nya poliser i byggnaden inom några år. Hur gör vi för att möta det? säger Peter.

På pluskontot för fastigheten i Skövde finns dess centrala läge. Arbetet med att forma en ny modern polisstation på pappret har påbörjats och där både polisen och Stenvalvet bidrar med nya idéer.

- Det har varit mycket hänsynstagande från olika håll, men samarbetet har fungerat bra och fastighetens läge vägde tungt när vi beslutade att gå vidare med förprojektering av lokalerna, säger Ann-Sofi.

Den pågående förhandlingen om att modernisera polisstationen är inte bara en angelägenhet för den tillsatta styrgruppen utan också för polisens fackliga organisationer och högsta polisledning. Synpunkter på utformningen av arbetsmiljön, men också de ekonomiska kostnaderna för moderniseringen, måste vägas in.

- Vi står på tårna när det handlar om polisen som jobbar 24 timmar om dygnet. Här gäller det att ha en dialog så att vi inte kör i diket, säger Peter.

**Vad är då den största utmaningen?**

- Att hinna bli klara till den dagen då 30 nya poliser står och knackar på dörren 2024, konstaterar båda unisont.





# ”Att jobba på Stenvalvet är som att vara på en ständig utvecklingsresa”

**Korta beslutsvägar, öppen dialog samt kunskaps- och relationsbyggnad är navet i företagskulturen som gör Stenvalvet till både en bättre fastighetsägare och en attraktiv arbetsgivare. Här berättar tre nyckelpersoner om vad som utmärker Stenvalvet.**



*Thomas Holm, styrelseledamot i Stenvalvet.*

Du har följt Stenvalvets resa sedan 2010 – hur summerar du utvecklingen fram till idag?

När jag klev in var samhällsfastigheter ett segment som få ville befatta sig med. Men under ledning av vd:n

Magnus Edlund har Stenvalvet utvecklats till att bli en institutionell produkt med ett långsiktigt fokus.

**Varför är det intressant att jobba med samhällsfastigheter?**

Förutom fastigheterna finns det också ett högre syfte – nämligen samhällsperspektivet. Med hyresgäster som exempelvis skolor och äldreomsorg, samt att vi ytterst förvaltar pensionspengar, så bidrar vi också till en positiv samhällsutveckling.

**Vad är Stenvalvets styrka?**

Att vi har en egen förvaltning nära våra hyresgäster. Vi bygger långsiktiga

relationer, förståelse och kunskap om kunderna och deras affärsmodeller.

**Hur stabilt står Stenvalvet vid en eventuell kris?**

Vi har starka och långsiktiga ägare, långa hyresavtal och starka, stabila hyresgäster. En större sätning på marknaden kan vi nog dra nytta av och vända till en möjlighet. Vi är stabila både som bolag och som arbetsgivare.



*Anna Ejenstam, förvaltare på Stenvalvet sedan september 2019.*

**Vad gjorde du innan du kom till Stenvalvet?**

Jag har arbetat inom fastighetssektorn i 10 år, senast som förvaltare på Sveriges Radio och innan dess var jag på HSB där jag också jobbade med förvaltning och administration, säger Anna.

**Hur är det att jobba på Stenvalvet?**

Det är som att vara på en ständig utvecklingsresa. Företaget växer och förändras, men lyckas ändå behålla känslan av den lilla organisationen med de korta beslutsvägarna, saker och ting kan stämmas av på stående fot. Jag uppskattar också att få vara ute och träffa hyresgästerna.

**Hur skiljer sig förvaltningsjobbet på Stenvalvet jämfört med dina tidigare arbetsplatser?**

Fastighetsbeståndet är annorlunda med större pjäser som skolor, äldreomsorg och myndigheter. Jag behöver också ta snabbare beslut än vad jag varit van vid tidigare.

**Vad ser du mest fram emot på Stenvalvet?**

Den förändringsresa som Stenvalvet är inne i just nu och att jag får vara med och påverka bolagets framtida utveckling. Men också att fortsätta bygga relationer med kunderna och mina kollegor.



*Thomas Åsberg, chefsjurist på Stenvalvet sedan oktober 2018.*

**Vad gjorde du innan du kom till Stenvalvet?**

Närmast kommer jag från Systembolaget där jag arbetade som bolags-

jurist och jag har också en bakgrund som advokat, säger Thomas.

**Vilka är dina utmaningar i jobbet?**

Till stor del handlar det om att ha fokus på affären och hitta rätt balans mellan riskhantering och det affärsmässiga perspektivet. Det är viktigt med en helhetsyn och nära samarbete med övriga kollegor för att kunna vara pragmatisk och snabbt komma till beslut i olika frågor.

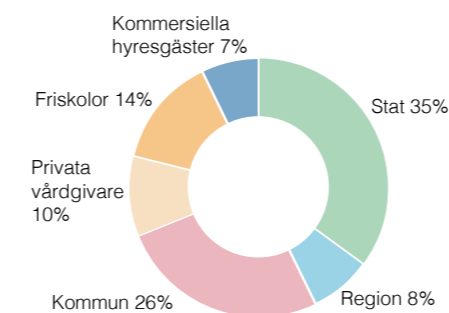
**Hur har du utvecklats i din roll på Stenvalvet?**

Jag arbetar allt mer mot bolagsstyrning, mer än vad jag gjort tidigare, samt koncentrerat med fastighetsfrågor, vilket är lärorikt.

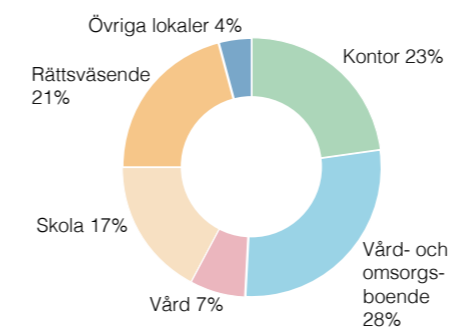
**Vad är roligast med ditt jobb?**

Det är att frågorna spänner både på bredden och hela vägen genom hela organisationen. Men också den prestigelösa känslan – från styrelsen, som vanligtvis brukar ses som något fristående, och genom organisationen – vi ser oss som en enhet, ett bolag.

## Hyresintäkt per hyresgästkategori



## Hyresvärde per lokalslag



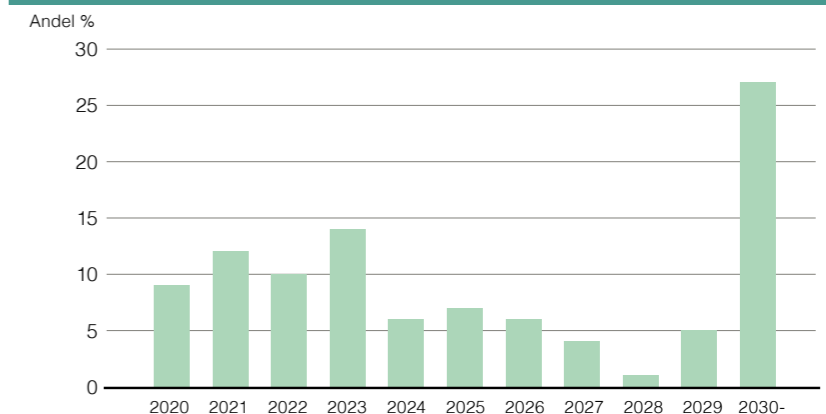
Stenvalvet är helt fria från flaskvatten. Användandet av enbart kranvatten är en del i företagets hållbarhetsstrategi.



## Våra 10 största hyresgäster

Polismyndigheten	12%
Int. Engelska Skolan i Sverige AB	8%
Örebro Kommun	6%
Sveriges Domstolar	6%
Attendo Sverige AB	4%
Region Skåne	4%
Umeå Kommun	3%
Skatteverket	3%
Kriminalvården	3%
Uppsala Kommun	2%

## Hyresavtalens förfallostruktur





# Stabila finansiering lägger grunden för framtiden

**Ny finansieringsstruktur ger Stenvalvet en möjlighet till större handlingsfrihet. Under 2019 har bolaget renodlat fastighetsbeståndet och fortsätter utveckla arbetet i projektform med nya koncept.**

Det har hänt mycket på Stenvalvet under CFO Mario Pagliaros ledning. Under 2019 har han ändrat finansieringsstrukturen för att rusta företaget för framtiden. Finansieringen har breddats från banklån till att också omfattas av företagsobligationer. Hans arbete har lett till höjd kreditvärdighet där ratinginstitutet Nordic Credit gett graderingen BBB+ vilket är ett gott betyg och ett kvitto på att företaget har en långsiktig förmåga med låg risk. – Vi är mitt i en spännande resa. Tidigare har vi tagit banklån som påminner om när en privatperson lånar med pantbrev på sitt hus. Idag vänder vi oss till kapitalmarknaden, vilket innebär att vi kan låna på vår trovärdighet. Genom att bredda finansieringskällor sprider vi också riskerna, säger Mario.

Parallellt har också ett arbete påbörjats under 2019 med att renodla fastighetsbeståndet. Detta gjordes i samband med en större omorganisation med strategin att ha ett större fokus på regioner med goda tillväxtpotentialer.

Därför har Stenvalvet också minskat sin närvaro från tidigare tre till nu två regioner.

– Vi investerar i de regioner där vi ser att vi kan växa. I kommunerna som vi blir kvar i kommer vi öka vår närvaro, med fokus på orter i Mälardalen och Skåne.

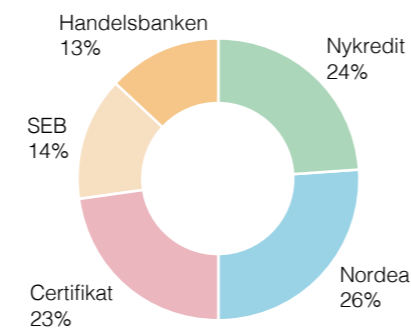
I Örebro har det gjorts en stor affär, där Stenvalvet har köpt en fastighet värd 820 miljoner kronor.

– I köpet ingick också byggrätter på bland annat en nedlagd golfbana, vilket öppnar möjligheter för oss att förädla området och göra det mer levande. Detta passar bra in i vårt nya projekt- och koncepttänk.

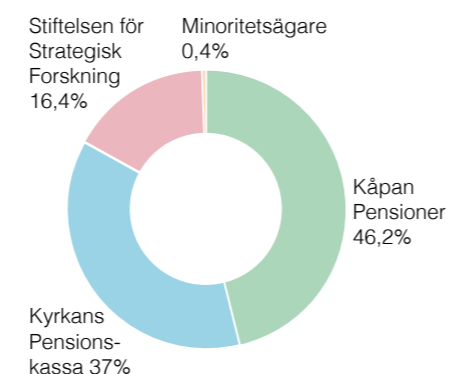
Stenvalvet har under året slutfört sitt första pilotprojekt – ett boende för äldre i Farsta Strand i Stockholm som invigdes i februari 2020.

– Det viktiga var att få ett "proof of concept" där vi visar vägen för hur man kan få ner välfärdskostnaderna för kommunerna genom innovativa och effektiva lösningar.

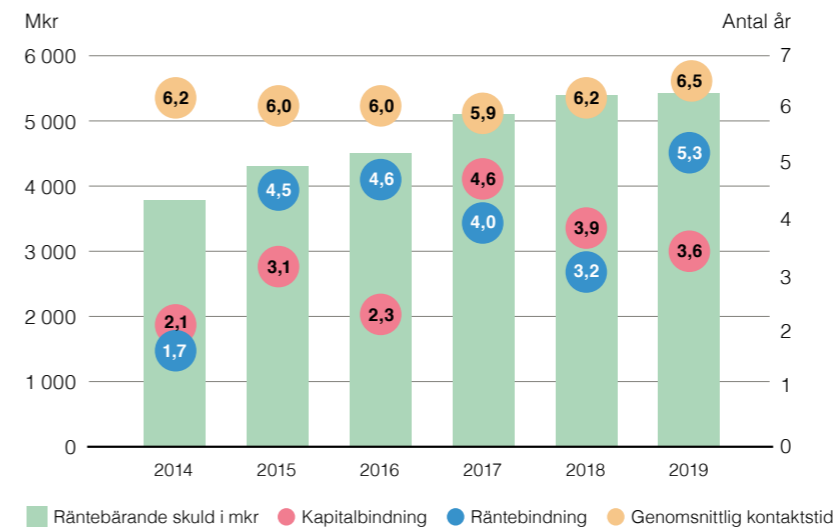
## Lån per finansör



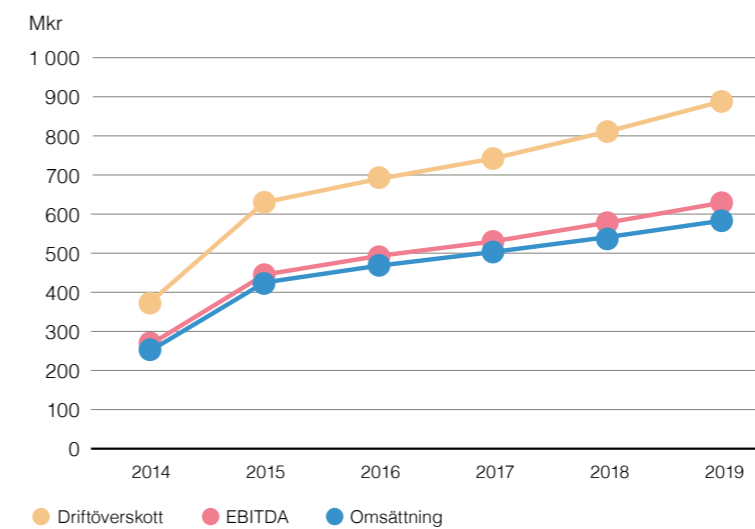
## Aktiefördelning ägare



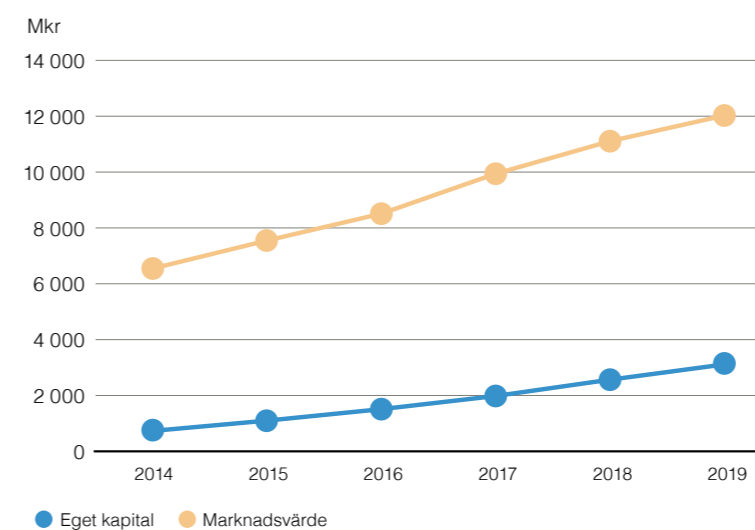
## FLERÅRSÖVERSIKT – FINANSIERING



## FLERÅRSÖVERSIKT – NYCKELTAL



## FLERÅRSÖVERSIKT – BALANSPOSTER



– För att kunna jobba mer projektorienterat med våra fastigheter krävs också att vi har en stabil finansiering.

– Våra nuvarande ägare visar ett starkt intresse för Stenvalvets verksamhet och har en samsyn om framtidens tillväxttakt. Under de rätta förutsättningarna kan vi växa med i genomsnitt 1 miljard kronor per år i fastighetsvärde, från dagens 12 miljarder till 20 miljarder. En tillväxt som ska ske med bibehållen lönsamhet och genom väl avvägda investeringar.

Med den breddade finansieringen har Stenvalvet rustat sig väl för att möta svängningar i framtiden.

– Med bra likviditet i företaget och bra tillgång till kapital öppnas möjligheten att investera i nya fastigheter och möta konjunktursvängningarna med större trygghet, avslutar Mario.



*Pia Orthén, Mattias Tegefjord, Marie Arnberg, Mario Pagliaro, Sara Östmark, Åsa Scharfe, Eva Kriegelstein*

## Ledningsgrupp

### Följande medarbetare ingår i ledningsgruppen:

Sara Östmark, tf. vd & vvd, tillhört ledningen sedan 2012

Eva Kriegelstein, projekt- och konceptchef, tillhört ledningen sedan 2016

Marie Arnberg, HR-chef, tillhört ledningen sedan 2019

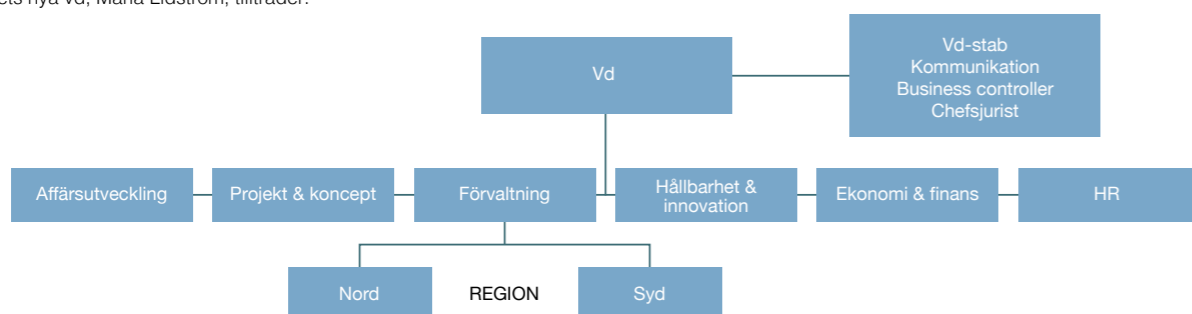
Mario Pagliaro, CFO, tillhört ledningen sedan 2018

Mattias Tegefjord, förvaltningschef, tillhört ledningen sedan 2017

Pia Orthén, hållbarhets- och innovationschef, tillhört ledningen sedan 2019

Åsa Scharfe, kommunikationschef, tillhört ledningen sedan 2014

Fotnot: Ledningen kommer att utökas från sju till åtta personer den 4 maj då Stenvalvets nya vd, Maria Lidström, tillträder.



*Hans Rydstad, Thomas Holm, Ann Grevelius, Marie Giertz, Dag Klackenberg, Ingalill Berglund*

## Styrelse

Stenvalvets styrelse består av sex personer med Dag Klackenberg som styrelseordförande. Under året har styrelsen sammanträtt åtta gånger. Två frågor har varit centrala under årets styrelsemöten; rekrytering av en ny vd samt arbetet med Stenvalvets framtida inriktning.

Styrelseledamöterna företräder Stenvalvets tre ägare. Dessa är Kyrkans Pensionskassa som förvaltar pensioner åt kyrkans anställda och tidigare anställda, Kåpan Pensioner som förvaltar anställda och tidigare anställda statliga tjänstemäns pensioner, och Stiftelsen för Strategisk Forskning. Vid årsstämman i mars 2019 skedde styrelseförändringar då Christina Rogestam avgick som styrelse-

ordförande och fyra nya ledamöter valdes in. Utöver detta kvarstod Thomas Holm som ledamot. Under året avyttrade två tidigare ägare sina innehav, det var Alecta och AI Pension som sålde sina innehav till övriga ägare.



**”STYRELSEN HAR EN TYDLIG AMBITION ATT STENVALVET SKA FORTSÄTTA VÄXA GENOM FÖRVÄRV OCH FÖRÄDLING AV DEN BEFINTLIGA FASTIGHETS-PORTFÖLJEN”**

**DAG KLACKENBERG, STYRELSEORDFÖRANDE STENVALVET**

## FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsförteckning	Adress	Kommun	Area (LOA)
Apoteket 5	Kvarngatan 11	Bjuv	628
Bjuv 1:178	Almgatan 2-8	Bjuv	4 985
Kungsljuset 13	Lugna Gatan 2	Borlänge	3 415
Vinkelhaken 7	Märkargatan 19	Borlänge	352
Tågarp 18:5	Svenhögsvägen 6	Burlöv	3 707
Eskulapen 1	Ekebyvägen 1-3	Eskilstuna	5 834
Forskaren 2	Svengrensgatan 9	Eskilstuna	4 157
Valören 1	Smedjegatan 19	Eskilstuna	3 648
Vapnet 1	Tullgatan 8	Eskilstuna	7 089
Vapnet 2	Rothoffsvägen 3	Eskilstuna	-
Vägbrytaren 1	Bruksgatan 12	Eskilstuna	22 493
Vörten 1	Careliigatan 2	Eskilstuna	12 435
Vörten 2	Rademachergatan 8	Eskilstuna	-
Badhuset 11	Kristinegatan 26	Falun	10 216
Borgärdet 97:1	Björkvägen 2, Svärdsjö	Falun	5 829
Främby 1:34	Källviksvägen 16	Falun	6 025
Kardmakaren 20	Hantverkaregatan 6-8	Falun	11 222
Norslundsskogen 5	Kopparvägen 29	Falun	5 563
Stallgården 1:439	Drottningvägen 1-9,	Falun	4 087
Visby Geten 1	Artillerigatan 2A-C	Gotland	2 249
Visby Infanteristen 2	Visborgsallen 23	Gotland	260
Visby Infanteristen 3	Visborgsallen 39-41	Gotland	2 983
Visby Infanteristen 4	Visborgsallen 47-49	Gotland	966
Visby Mullvaden 41	Artillerigatan 9-13	Gotland	8 777
Visby Skenet 1	Visborgsallé 24	Gotland	5 230
Visby Tjädern 7	Norra Hansegatan 2A	Gotland	3 017
Visby Visborg 1:16	Visborgsallén 2-4	Gotland	4 930
Visby Visborg 1:17	Vädursgatan 10-14	Gotland	2 700
Renen 27	Kristianstadsgatan 4	Helsingborg	2 847
Sippan 33	Öresundsgatan 9	Helsingborg	723
Doktorn 1	Frykholmsholmsgatan 29	Hässleholm	1 413
Fornbacken 5	Linnégatan 14	Hässleholm	656
Svärdslijan 15	Vannabergsvägen 34, Vinslöv	Hässleholm	1 885
Vinslöv 4:38	Boarpsvägen 17, Vinslöv	Hässleholm	5 167
Apeln 37	Hovrättsgränd 4	Jönköping	6 293
Elektronen 3	Birkagatan 41, Huskvarna	Jönköping	9 319
Graniten 15	Skolgatan 2	Jönköping	2 994
Hägern 5	Barnarpsgatan 38-40	Jönköping	4 856
Omsorgen 1	Samsetgatan 60	Jönköping	2 752
Vingen 10	Glansgatan 1	Jönköping	2 484
Lärkan 1	Smålandsgatan 28	Kalmar	5 029
Valfiskan 1; 2	Norra Vägen 22; Malmbrogatan 5 mfl.	Kalmar	30 094
Anton Cortmeijer 3	Näsbychaussén 79	Kristianstad	749
Kristianstad 3:10	Lasarettboulevarden 33B-H	Kristianstad	5 289
Näsby 35:12	Tvedegårdsvägen 4B	Kristianstad	1 554
Paviljongen 1	Floravägen 3	Kristianstad	2 960
Tunnbindaren 1	Genvägen 42	Kristianstad	1 480
Vä 157:10	Ubbes Väg 7	Kristianstad	1 368
Löddeköpinge 37:28	Ådalsvägen 2-4, Kävlinge	Kävlinge	2 389
Gamla Rådstugan 12	Storgatan 38-40	Landskrona	5 510
Banken 7	Skolgatan 1	Lund	3 210
Spettet 3	Byggmästaregatan 1	Lund	6 942
Spettet 4	Fjellievägen 8	Lund	395
Lastvagnen 18	Sticklingvägen 19	Malmö	2 992
Stora Högesten 1	Lilla Högestensgatan 2, Limhamn	Malmö	5 076
Fiskgjusen 1	Oxvägen 1-3	Mariestad	8 400
Länsstyrelsen 1	Hamngatan 1	Mariestad	5 185
Sicklaön 118:2	Planiavägen 15	Nacka	6 450
Rapphönan 1	Lillgatan 3	Skurup	2 125
Merkurius 1	Skolgatan 1	Skövde	12 243
Gåsö 2	Farsta Strandplan 15, Farsta	Stockholm	4 738
Kabelrullen 3	Armborstvägen 1, Älvsjö	Stockholm	7 930
Rosstorp 2	Rönninge Skolväg 24, Salem	Stockholm	4 715
Västergarn 9	Lummelundagatan 4, Bromma	Stockholm	2 900
Högalid 69	Klörupsvägen 83	Trelleborg	2 892
Jordsten 4	Klintvägen 2	Trollhättan	7 609
Älvkvarnen 1	Domsagevägen 1	Trollhättan	1 735
Broby 4:13	Broby Gård 3	Täby	3 275
Folkskolan 2	Skolgatan 3	Uddevalla	10 436

## FASTIGHETSFÖRTECKNING

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

Totalt antal kvm 565 567

## Våra kontor:

FASTIGHETS AB STENVALVET  
 BESÖKSADRESS:  
 ADOLF FREDRIKS KYRKO GATA 2  
 111 37 STOCKHOLM  
 POSTADRESS: BOX 16284  
 103 25 STOCKHOLM

ESKILSTUNA  
 KUNGSGATAN 43  
 632 17 ESKILSTUNA

FALUN  
 HANTVERKAREGATAN 6  
 791 60 FALUN

JÖNKÖPING  
 OXTORSGATAN 3  
 553 17 JÖNKÖPING

KALMAR  
 MALMBROGATAN 7  
 392 49 KALMAR

MALMÖ  
 HYLLE ALLÉ 25  
 215 33 MALMÖ

ÖREBRO  
 MELLRINGEVÄGEN 120F  
 703 53 ÖREBRO

A man and a woman are smiling and looking at each other in a professional setting. The man is on the left, wearing a dark blue sweater over a light blue collared shirt. The woman is on the right, wearing a grey blazer over a light-colored top. The background is a blurred office environment with blue lighting.

# STENVALVET

FASTIGHETS AB STENVALVET (PUBL)

ORG. NR 556803-3111

ADOLF FREDRIKS KYRKOGATA 2

111 37 STOCKHOLM

VÅXEL: 08-508 942 50

INFO@STENVALVET.SE

WWW.STENVALVET.SE

# STENVALVET

ÅRSREDOVISNING 2019

## MED GRÖNA SIFFROR IN I FRAMTIDEN

Sunda finanser är basen i allt vi gör.  
- Det pratas om svarta och röda siffror i finansvärlden men för oss är gröna siffror också viktiga. Vi vet att hållbarhet är framgång i framtiden, säger Thomas Holm, ägare genom Kåpan Pension. På följande sidor får du en djupdykning i våra finanser.

# Innehåll

Förvaltningsberättelse .....	3
Resultaträkning - koncernen .....	8
Rapport över totalresultat - koncernen .....	8
Balansräkning - koncernen.....	9
Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen .....	10
Kassaflödesanalys - koncernen .....	11
Resultaträkning - moderbolag .....	12
Balansräkning - moderbolag .....	13
Rapport över förändringar i eget kapital - moderbolag .....	14
Kassaflödesanalys - moderbolag .....	15
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer .....	16
Underskrifter .....	48
Revisionsberättelse .....	49

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Stenvalvet (publ), org nr 556803-3111, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2019. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 21 april 2020.

## 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 (publ) med säte i Stockholm samt 85 helägda koncernföretag.

Under 2019 avyttrade Alecta och AI Pension sina aktier i Fastighets AB Stenvalvet (publ). Aktierna förvärvades pro rata av Kåpan Pensioner Försäkringsförening och Svenska Kyrkans Pensionskassa. Per balansdagen ägdes Bolaget till 99,8 % av Kyrkans Pensionskassa, Kåpan Pensioner Försäkringsförening och Stiftelsen för Strategisk Forskning. Resterande 0,2 % ägdes indirekt av företagens ledning.

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

### Moderbolag

Moderbolagets 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>	2019	2018	2017	2016	2015
Intäkter, mkr	888	812	742	695	630
Driftnetto, mkr	629	578	530	493	445
Årets resultat, mkr	559	584	471	411	368
Balansomslutning, mkr	12 541	11 484	10 321	8 673	7 829
Verkligt värde fastigheter, mkr	12 025	11 105	9 941	8 510	7 548
Soliditet I, %	25	22	19	17	14
Soliditet II, %	48	45	42	41	39

Definitioner: Se not 25.

## Resultat

### Koncernen

#### Driftnetto

Omsättningen uppgick under året till **888 (812)** mkr. Ökningen av hyresintäkter beror till största delen på under räkenskapsåret genomförda förvärv som tillfört koncernen hyresintäkter för hela 2019. Serviceavgifter, avser vidaredebiterade mediakostnader, har minskat något under 2019. Vakansgraden vid periodens slut mätt som ekonomisk vakans exklusive projekt var **3,9 (3,7)** %. Fastighetskostnaderna under året uppgick till **259 (234)** mkr och driftnettot uppgick till **629 (578)** mkr. Ökningen beror i båda fallen i huvudsak på genomförda förvärv 2019.

#### Förvaltningsresultat samt värdeförändringar på förvaltningskostnader och derivat

Räntenettot uppgick till -360 (-321) mkr. Ökningen förklaras till övervägande del av ökade räntekostnader med anledning av genomförda förvärv. Resultat före skatt uppgick till 744 (680) mkr. Ökningen förklaras i huvudsak av genomförda förvärv samt realiserade värdeförändringar på fastigheterna. Årets resultat uppgick till 559 (584) 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 -41 (-24) mkr. Den realiserade värdeförändringen på derivaten uppgår till 0 (0) mkr medan den orealiserade värdeförändringen uppgår till -41 (-24) 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 besiktningintervall. Värderingarna görs både med användning av ortsprismetoden och fastigheternas kassaflöden. Under året har marknaden för fastighetstransaktioner fungerat normalt vilket medfört att ortspriser varit tillgängliga och kunnat användas i normal utsträckning. Samtliga fastigheter värderas av externa värderare, förutom tre projektfastigheter som värderades internt. Årsskiftesvärderingarna visade ett sammanlagt marknadsvärde på 12 025 (11 105) mkr. Det verkliga värdet på samtliga fastigheter, justerat för gjorda investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv, har ökat med **4,3 (3,2) %**. Ökningen beror dels på att marknads direktavkastningskrav för samhällsfastigheter sedan årsskiftet har minskat med omkring 0,15 procentenheter och dels på ett högre normaliserat driftsöverkott.

#### *Moderbolaget*

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till **130 (-17)** mkr. Skillnaden i resultat mellan räkenskapsåret och jämförelseåret är framförallt hänförlig till högre finansnetto och erhållna koncernbidrag från dotterbolagen.

#### **Kassaflöde**

##### **Koncernen**

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital uppgick till **243 (349)** mkr. Minskningen beror främst på ökade kortfristiga fordringar.

#### *Moderbolaget*

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital uppgick till **-357 (270)** mkr. Minskningen hänförs till stort till koncerninterna mellanhavanden.

#### **Förvärv, investeringar och försäljningar**

##### **Koncernen**

##### *Förvärv under året*

Under årets första kvartal tillträdde en fastighet i Örebro. Fastigheten, det f d sjukhusområdet Mellringestaden, omfattar ca 45 000 kvm uthyrningsbar area och är koncernens hittills största fastighet. Under det andra kvartalet förvärvades en fastighet i Jönköping som inrymmer Arbetsförmedlingens kontor. Dessutom förvärvades en mindre fastighet i Falun som senare hyrts ut till Polismyndigheten. Vidare förvärvades under det tredje kvartalet en fastighet i Växjö som inrymmer Växjö Fria Gymnasieskola och under årets sista kvartal förvärvades även en projektfastighet som planeras att konverteras till en skola med Jensen Education som hyresgäst. Fastighetsvärdet för de under året förvärvade fastigheterna uppgår till **1 272 (1 323)** mkr.

##### *Investeringar*

Koncernen har under året investerat **275 (201)** mkr i ny-, om- och tillbyggnader. Den största investeringen, **81** mkr, gjordes i om- och tillbyggnad av fastigheten Gåsö 1, Farsta Strand.

##### *Försäljningar under året*

Under årets sista kvartal frånträdde totalt elva fastigheter och dessa var belägna i Dalarna, Norrtälje, Strängnäs och Västervik. Försäljningen av fastigheterna har genomförts för att koncentrera koncernens fastighetsbestånd till färre orter. Underliggande fastighetsvärde för frånträdde fastigheter uppgår till **1 110 (679)** 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 **5 420 (5 437)** 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 **2 848 (2 548)** mkr. Ägarlån, och ränta därpå, är efterställda lånen från kreditinstitut. Likvida medel uppgick vid årsskiftet till **349 (315)** mkr. Koncernen hanterar risken för att framtida räntekostnader ska stiga vid finansiering med rörlig ränta genom att ingå ränteswappavtal med olika banker där koncernen erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Av den totalt utestående volymen skulder till kreditinstitut om **5 420 (5 437)** mkr har totalt **84 (63)** % räntesäkrats med fast-räntelån och ränteswappar med varierande löptider. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inklusive låneskulder med fast ränta och räntederivat uppgår vid årets slut till **5,3 (3,2)** år. Den genomsnittliga upplåningsräntan var vid årets slut **1,72 (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 **7 (18)** mkr.

Vid årets utgång uppgick det verkliga värdet av räntederivaten till **-65 (-24)** mkr.

För mer information om koncernens finansiella risker och hanteringen av dessa hänvisas till not 13.

### Moderbolaget

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

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

## Hållbarhet och miljö

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

### Långsiktighet är hållbart

Stenvalvetkoncernen är en långsiktig fastighetsägare, vilket kommer till uttryck i allt som görs, i såväl förvärv, förvaltning och utveckling av projekt i egen regi som i samarbetet med våra kunder, hyresgäster och omvärld. Koncernens hållbarhetsmål och företagsmål står på en solid värdegrund, uttryckt i våra tre värdeord; Långsiktiga, Lyhörda och Omsorgsfulla. 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

Koncernen strävar efter en långsiktig hållbar ekonomisk tillväxt med en låg finansiell och operationell risk samt att nyttja ekonomiska och mänskliga resurser effektivt. Strävan efter ekonomisk hållbarhet uttrycks i form av en värdekedja; stat, kommun och region finansierar och beställer samhällsservice. Myndigheter, omsorgsgivare, utbildare och vårdgivare tillhandahåller servicen. Stenvalvetkoncernen äger, förvaltar och utvecklar fastigheter för samhällsservice. Koncernens ägare representerar ca 1 miljon 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**

Koncernen har under 2019 gjort en intressent- och väsentlighetsanalys vilket har resulterat i ett antal prioriterade aspekter som utgör Stenvalvets bidrag till FN:s globala mål. Koncernen har även utarbetat en ny hållbarhetspolicy och nya riktlinjer för hållbarhetsarbetet. Inom ramen för hållbarhetsarbetet har koncernen under-tecknat initiativet "lokal färdplan Malmö 2030", inrättat ett system för klimatredovisning gällande tjänsteresor samt samarbetar med SundaHus i syfte att göra medvetna materialval i fastighetsbestånd. Vid årets utgång beställdes installationen av sol-celler till taket på fastigheten Kabelrullen 3 i Älvsjö. Anläggningen beräknas bli färdig under våren 2020.

### **Social hållbarhet**

Koncernens bolag ska agera ansvarsfullt i samhället genom att engagera sig i frågor som är av betydelse för utvecklingen och speglar det samhälle koncernen är verksam i. Detta ska bl.a. uppnås genom engagerade och medvetna medarbetare samt olika stöd och stipendier.

Koncernen har valt att stödja såväl Hjärnfonden som BRIS med en årlig gåva. Det årliga stipendiet, Stenvalvets Lilla Extra, ett stöd och uppmuntran till lokala insatser för att sätta en "guldkant" på vardagen hos våra hyresgäster, delades ut för sjätte gången under 2019.

Koncernen 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. Koncernen genomför årliga medarbetarsamtal och arbetar kontinuerligt med medarbetarna och deras utvecklingsplaner. Under året fastställdes kriterier för ledarskapet inom företaget.

Stenvalvetkoncernen eftersträvar ett etiskt uppförande inom branschen, därför utfärdades 2019 en uppförandekod för Stenvalvets leverantörer.

### **Medarbetare**

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

Under året har organisationen förstärkts med ett antal administrativa funktioner, bland annat en hållbarhets- och innovationschef, en analytiker och två projekt-utvecklare. Förvaltarorganisationen har förstärkts med ytterligare två förvaltare.

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

Medelantalet anställda under året uppgick till **39 (35)** personer och vid årets slut hade koncernen **42 (36)** personer anställda. Andelen kvinnor var vid årsskiftet **57 (60)** %. Samtliga medarbetare är anställda i moderbolaget.

### **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 bland annat risken för höjda avkastningskrav som den största. Därför investerar Stenvalvet i huvudsak i fastigheter som ligger i tillväxtregioner i Sverige. Långsiktiga kundrelationer och lokaler i de mest attraktiva lägena skapar förutsättningar för stabila fastighetsvärden även i tider med sämre samhällsekonomi.

Ett flertal av byggnaderna på fastigheterna i portföljen är nyproducerade varför risken för stora negativa tekniska överraskningar är begränsade. Med planerade åtgärder för lång teknisk livslängd kommer andelen oförutsedda kostnader att successivt minska i beståndet.

### **Kontraktportfölj**

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

### **Projektverksamhet**

Ett koncept för boende för äldre, bostadsbedömt trygghetsboende samt skola har tagits fram samtidigt som utvecklingen av de egna fastigheterna och byggrätterna har pågått. Ett av de större projekten som pågår är kontorsfastigheten kv. Vägbyrtaren, "K43" i Eskilstuna.

### **Finansiella instrument och riskhantering**

Risker och möjligheter avseende finans redovisas särskilt under not 13.

### **Ersättningsprinciper för ledande befattningshavare**

Till vd har under 2019 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 2020.

### **Väsentliga händelser efter balansdagens utgång**

Den 14 januari 2020 meddelande Fastighets AB Stenvalvet (publ) om rekrytering av Maria Lidström som vd och efterträdare till Magnus Edlund som slutar sin anställning den 11 mars 2020. Maria börjar sin anställning i maj 2020. Under ordinarie vd:s frånvaro blir vvd Sara Östmark tillförordnad vd. Finansinspektionen godkände Fastighets AB Stenvalvets (publ) prospekt avseende ett MTN program med rambelopp om 5 mdr kr. Stenvalvet emitterade sin första obligation i februari 2020. Obligationen har ett nominellt belopp om 750 mkr och en löptid på 4 år.

För närvarande pågår en global smittspridning av det s.k. coronaviruset, vilket orsakar influensaliknande symptom. Epidemin medför väsentliga störningar för ekonomin i stort och inom den finansiella marknaden. I dagsläget bedömer Stenvalvetkoncernen att påverkan av smittspridningen inte kommer att få så stora konsekvenser för verksamheten då huvuddelen av verksamhet som bedrivs i Stenvalvetkoncernens fastigheter är skattefinansierad verksamhet. Stenvalvetkoncernen har god tillgång till likviditet och har beredskap för att finansiera sin verksamhet även fortsättningsvis.

### **Förväntningar avseende framtida utveckling**

Koncernen förväntas under år 2020 att fortsätta växa både organiskt och genom förvärv. Dessutom kommer ett större fokus att läggas på nyproduktion i egen regi.

### **Förslag till disposition av moderbolagets resultat**

Till årsstämman förfogande står följande belopp (kronor):

Överkursfond

Årets resultat

174 938 105

107 543 565

**282 481 670**

Styrelsen föreslår följande:

Balanseras i ny räkning

**282 481 670**

## RESULTATRÄKNING - KONCERNEN

<i>Belopp i mkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Intäkter	3, 20	888	812
Fastighetskostnader	3, 4, 5, 20	-259	-234
<b>Driftnetto</b>		629	578
Centrala administrationskostnader	6	-43	-37
Finansiella intäkter	7	9	1
Finansiella kostnader	7	-369	-322
<b>Förvaltningsresultat</b>		226	220
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	9	559	431
Värdeförändringar derivat	7	-41	-25
<b>Resultat före skatt</b>		744	626
Aktuell skatt	8	-19	-4
Uppskjuten skatt	8	-166	-38
<b>Årets resultat</b>		559	584
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare		559	584

En omklassificering av uppskjuten skatt avseende sålda fastigheter har skett från uppskjuten skatt till värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Jämförelseåret 2018 är också omräknat.

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT - KONCERNEN

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

**BALANSRÄKNING - KONCERNEN**

<i>Belopp i mkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella tillgångar		1	1
Förvaltningsfastigheter	9	12 025	11 105
Leasing		45	–
Inventarier	10	2	2
Andra långfristiga fordringar		15	12
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 088</b>	<b>11 120</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		25	7
Övriga fordringar	16	67	29
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	12	13
Kortfristiga placeringar		–	–
Likvida medel		349	315
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>453</b>	<b>364</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 541</b>	<b>11 484</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	17	8	8
Övrigt tillskjutet kapital		349	349
Balanserat resultat inkl årets resultat		2 768	2 209
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 125</b>	<b>2 566</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	2 708	4 124
Övriga skulder	18	2 858	2 558
Derivat	13	65	24
Leasingskuld		41	–
Uppskjutna skatteskulder	14	641	522
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 313</b>	<b>7 228</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 18	1 472	792
Företagscertifikat	18	1 240	520
Leverantörsskulder		56	53
Leasingskuld		4	–
Skatteskulder		20	3
Övriga skulder		20	32
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	291	290
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 103</b>	<b>1 690</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 541</b>	<b>11 484</b>

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL - KONCERNEN

1 januari - 31 december

2018

### Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare

Belopp i mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt till-skjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
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.

2019

### Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare

Belopp i mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt till-skjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Vid årets ingång	8	349	2 209	2 566
Årets resultat*			559	559
Vid årets utgång	8	349	2 768	3 125

\*Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Eget kapital se vidare not 17.

## KASSAFLÖDESANALYS - KONCERNEN

1 januari - 31 december

Belopp i mkr

	Not	2019	2018
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		744	626
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-515	-290
Betald inkomstskatt		-2	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>227</b>	<b>336</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-19	-12
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		35	25
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>243</b>	<b>349</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1	-
Investeringar i befintliga fastigheter		-282	-201
Förvärv av finansiella tillgångar		-37	-
Förvärv av dotterbolag/rörelse, netto likvidpåverkan	23	-1 267	-1 288
Avyttring av dotterbolag/rörelse, netto likvidpåverkan		1 139	656
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-448</b>	<b>-849</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	23		
Upptagna lån		1 020	724
Amortering av lån		-1 277	-764
Företagscertifikat		500	520
Amortering leasingskuld		-4	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>239</b>	<b>480</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel vid årets början		315	335
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>349</b>	<b>315</b>



## RESULTATRÄKNING - MODERBOLAGET

<i>Belopp i mkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Nettoomsättning		64	48
Administrations- och försäljningskostnader	4, 5	-81	-66
<b>Rörelseresultat</b>		-17	-18
<b>Resultat från finansiella poster</b>	7		
Resultat från andelar i koncernbolag		98	10
Ränteintäkter och liknande resultatposter		224	178
Räntekostnader och liknande resultatposter		-330	-250
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-25	-80
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag erhållna		165	91
Koncernbidrag lämnad		-	-28
Bokslutsdispositioner, övriga		-10	-
<b>Resultat före skatt</b>		130	-17
Aktuell skatt	8	-6	-
Uppskjuten skatt	8	-16	1
<b>Årets resultat</b>		108	-16

## RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT - MODERBOLAGET

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

**BALANSRÄKNING - MODERBOLAGET**

<i>Belopp i mkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Licenser		1	1
		1	1
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	10	1	1
		1	1
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernbolag	11	1 487	1 304
Långfristig fordran hos koncernbolag	12	3 054	2 399
Uppskjuten skattefordran	14	4	20
Andra långfristiga fordringar		–	–
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 545</b>	<b>3 723</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 547</b>	<b>3 725</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernbolag		1 341	1 069
Övriga fordringar	16	44	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	6	4
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 391</b>	<b>1 079</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		339	318
		339	318
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 730</b>	<b>1 397</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 277</b>	<b>5 122</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		8	8
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8</b>	<b>8</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		195	195
Balanserat resultat		-20	-5
Årets resultat		108	-15
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>283</b>	<b>175</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>291</b>	<b>183</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		10	–
		10	–
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	13, 18	2 848	2 548
Derivat		61	7
		2 909	2 555
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		5	5
Skulder till koncernbolag		1 738	1 783
Aktuell skatteskuld		6	–
Övriga skulder		1 242	528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	76	68
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 067</b>	<b>2 384</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 277</b>	<b>5 122</b>

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL - MODERBOLAGET

1 januari - 31 december

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Antal aktier	Aktiekapital	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	196	-20	184

\*Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Antal aktier	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserade vinstmedel, årets resultat	Summa eget kapital
Vid årets ingång	8 066 125	8	195	-20	184
Återköp egna aktier			-		
Årets resultat*				108	108
Vid årets utgång	8 066 125	8	195	88	292

\*Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Eget kapital, se vidare not 17.

**KASSAFLÖDESANALYS - MODERBOLAGET**

1 januari - 31 december

Belopp i mkr

	Not	2019	2018
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		130	-17
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		-187	-67
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		-57	-84
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-201	-329
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-99	683
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		-357	270
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1	-1
Lämnad finansiering till dotterbolag		-641	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-249	-357
Avyttring av finansiella tillgångar		187	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-704	-358
<b>Finansieringsverksamheten</b>	23		
Erhållna koncernbidrag		91	-
Lämnade koncernbidrag		-28	-
Upptagna lån		1 020	670
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		1083	70
<b>Årets kassaflöde</b>		22	-18
Likvida medel vid årets början		317	335
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		339	317

*Belopp i mkr om inget annat anges.*

## **Not 1 Redovisningsprinciper**

---

Fastighets AB Stenvalvet (publ), org.nr 556803-3111, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Koncernredovisningen för år 2019 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnt koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den **24 mars 2020**. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den **21 april 2020**.

### **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 rapporteringsrekommendation "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 miljonental.

#### **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 2019**

1 januari 2019 trädde IFRS 16 Leasing i kraft och Stenvalvet tillämpar rekommendationen från nämnda datum. Vid övergången har den modifierade retroaktiva metoden används vilket innebär att den ackumulerade effekten av IFRS 16 Leasingavtal har redovisats i öppningsbalansen per 1 januari 2019. Övergången till IFRS 16 har inte någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. Det operativa kassaflödet har påverkats till det bättre då leasingbetalningar hamnat i finansieringsverksamheten. Koncernen har gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal där tomträttsavtalen

**NOTER**

identifieras som de mest väsentliga. Tomträttstillgångarna har initialt värderats till det belopp som motsvarar leasingkulden per 1 januari 2019, med tillägg för förutbetalda leasingavgifter redovisade 31 december 2018. Förutom tomträttsavtal finns det ett mindre antal leasingavtal, som fordon och hyreslokaler. Som en följd av IFRS 16 har tomträttsavgälder redovisats som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad från tidigare princip då den redovisades som en rörelsekostnad som belastade driftsöverskottet. Kostnaden för lokalhyra och fordon fördelar sig på avskrivningar och finansiell kostnad. Tomträttsavtal, hyresavtal och fordon har redovisats som en tillgång och som en motsvarande skuld vilket uppgick till 45 mkr per 31 december 2019, varav tomträtterna står för 27 mkr.

**4. Konsolideringsprinciper****4.1 Koncernuppgifter**

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

**4.2 Bestämmande inflytande och förvärvsmetoden**

Dotterbolag 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 dotterbolaget 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 orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

**5. Intäkter****5.1 Hyres- och serviceintäkter**

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i leasingavtalen (hyresavtalen). Serviceintäkter redovisas i den period som servicen levereras och avser utdebiterad taxebundna kostnader 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.

## NOTER

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 såringsredovisning 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 realiserade värdeförändringar på derivat

Orealiserade och realiserade förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter respektive realiserade 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

### Princip för om 2019

Stenvalvet redovisar som leasetagare en leasingskulld vid leasingavtalets inledningsdatum. Samtidigt redovisas en nyttjanderättstillgång med motsvarande belopp. Stenvalvets leasingavtal avser i allt väsentligt tomträtter och presenteras som Leasingavtal, Nyttjanderätt, i balansräkningen. Leasingskulden diskonteras med den implicita räntan i avtalet, dvs. avgäldsräntan. Då tomträttsavtalet anses innebära ett evigt åtagande mot leasegivaren så redovisas ingen avskrivning på nyttjanderättstillgången och ingen amortering sker av leasingskulden. De erlagda tomträttsavgälderna presenteras i sin helhet som en finansiell kostnad i resultaträkningen.

### Princip för om 2018

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 tecknande av 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.

**NOTER**

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 skattepliktigt resultat såsom vid s.k. tillgångsförvärv. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intressebolag 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 dotterbolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för rabatt för uppskjuten skatt.

## **10. Förvaltningsfastigheter**

### **10.1 Definition och värdering**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåses 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 MSCI:s riktlinjer. Initial besiktning sker i nya fastigheter, därefter enligt värderarnas riktlinjer minst var tredje år eller oftare vid behov. Beskrivning av tillämpade värderingsprinciper och betydande indata i värdebedömningarna av fastighetsbeståndet framgår av not 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 kontroll som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren.



## NOTER

### **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 likvida medel, lånefordringar, hyres- och kundfordringar samt derivat. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat.

#### **11.1 Redovisning i och borttagande från balansräkningen**

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett, se avsnitt 11.2. 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**

Likvida medel, 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.

Koncernens samtliga finansiella tillgångar - kundfordringar, likvida medel och andra fordringar uppfyller de kriterier som medför att de tillhör kategorin finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:

- De innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att innehas i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden.
- De avtalade villkoren ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Värderingen till upplupet anskaffningsvärde sker med effektiv-räntemetoden. Det upplupna anskaffningsvärdet inkluderar nedskrivningar. Ränteintäkter samt nedskrivningar redovisas i resultatet. Vinster eller förluster som uppstår vid bortbokning redovisas i resultatet.

## NOTER

**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 (publ) tillämpar inte möjligheten att värdera andra finansiella skulder än derivat i denna kategori.

**Övriga 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 anläggningstillgångar 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 dotterbolag. 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**

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. På grund av kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringar till oväsentligt belopp.

## NOTER

### 13.3 Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det 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.

## 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 anställde 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 osäkerhet 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 för att uppfylla förpliktelsena 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,

**NOTER**

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.

**16.2 Dotterbolag**

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

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 förfallodagen (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 dotterbolag. 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 dotterbolag, 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 dotterbolag redovisas i de fall moderbolag ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget 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.

## NOTER

### *16.8 Derivatinstrument*

Derivatinstrument redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

## **Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar**

---

### **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 förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

### **Redovisning av preferensaktier**

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

### **Skatter**

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

Skatteverket i Sverige har normalt möjlighet att ompröva ett bolags taxering inom två år efter räkenskapsåret men i vissa fall kan taxeringar omprövas upp till fem år tillbaka i tiden. Från tid till annan har Stenvalvet pågående ärenden och dialoger med Skatteverket i enskilda beskattningsärenden. Skatteverket fattar taxeringsbeslut som kan överklagas och omprövas i förvaltningsdomstolarna (Förvaltningsrätt,

## NOTER

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.

NOTER

**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 6,5 (6,0) år. Kontrakten för lokaler har normalt indexklausuler.

Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt.

Förfallostruktur kontrakterad hyra	2019-12-31		2018-12-31	
	Årshyra	% av total	Årshyra	% av total
<b>Kommersiella lokaler</b>				
2019	–	0,0%	107	12,9%
2020	70	8,7%	144	17,5%
2021	96	11,9%	106	12,9%
2022	78	9,6%	43	5,2%
2023	117	14,4%	71	8,6%
2024	51	6,3%	39	4,8%
2025	54	6,6%	28	3,4%
2026	48	6,0%	28	3,4%
2027	29	3,6%	25	3,0%
2028	10	1,2%	4	0,5%
2029 och senare	258	31,8%	229	27,8%
<b>Summa</b>	<b>811</b>	<b>100%</b>	<b>824</b>	<b>100%</b>

Förfallostrukturen ovan avser kontrakterade årshyror per 2019-12-31. Andelen kontor motsvarade ca 23 %, vård- och omsorgsboenden ca 26 % och övriga lokaler utgjorde ca 51 %.

**Intäkter**

Specifikation av koncernens intäkter:

	2019	2018
Hyresintäkter	830	774
Serviceintäkter	27	27
Övriga intäkter	31	11
<b>Summa intäkter</b>	<b>888</b>	<b>812</b>

**Fastighetskostnader**

Specifikation av koncernens fastighetskostnader:

	2019	2018
Taxebundna kostnader	84	85
Övriga driftskostnader	75	57
Underhållskostnader	42	40
Fastighetsadministration	40	34
Fastighetsskatt	18	18
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>259</b>	<b>234</b>

I fastighetsadministration ingår personal- och lokalkostnader för all personal är direkt anknuten till fastigheternas drift- och förvaltning.

## NOTER

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

Medelantalet anställda	2019		2018	
		varav kvinnor		varav kvinnor
<b>Moderbolaget</b>				
Sverige	39	57%	35	60%
Totalt i moderbolaget	39	57%	35	60%
<b>Dotterbolaget</b>				
Sverige	–	0%	–	0%
Totalt i dotterbolag	–	0%	–	0%
Koncernen totalt	39	57%	35	60%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar	2019-12-31	2018-12-31
	Andel kvinnor	Andel kvinnor
<b>Moderbolaget</b>		
Styrelsen	50%	50%
Övriga ledande befattningshavare	50%	50%
<b>Koncernen</b>		
Styrelsen	50%	50%
Övriga ledande befattningshavare	50%	50%

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

**Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader**

(redovisas i tkr)

	2019		2018	
	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen
<b>Styrelse och verkställande direktör</b>				
Löner och ersättningar	3 634	3 634	3 113	3 113
Rörlig ersättning	389	389	371	371
Sociala kostnader	1 358	1 358	1 551	1 551
(varav pensionskostnad)	(465)	(465)	(635)	(635)
	5 381	5 381	5 035	5 035
<b>Övriga anställda</b>				
Löner och ersättningar	24 868	24 868	21 219	21 219
Rörlig ersättning	3 931	3 931	1 874	1 874
Sociala kostnader	13 892	13 892	11 086	11 086
(varav pensionskostnad)	(3 593)	(3 593)	(3 746)	(3 746)
	42 691	42 691	34 179	34 179
<b>Totalt</b>				
Löner och ersättningar	28 502	28 502	24 332	24 332
Rörlig ersättning	4 320	4 320	2 245	2 245
Sociala kostnader	15 250	15 250	12 637	12 637
(varav pensionskostnad)	(4 058)	(4 058)	(4 381)	(4 381)
	48 072	48 072	39 214	39 214

**Ledande befattningshavares förmåner****Koncern och moderbolag**

Styrelsens ordförande har erhållit arvode på totalt 75 (150) tkr. Övriga ledamöter har erhållit arvode på totalt 719 (300) tkr.

Till vd har under året utbetalats fast lön på totalt 2 452 (2 378) tkr.



## NOTER

För vd har under året inbetalats pensionspremier på totalt 465 (635) 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 begränsad till maximalt 20 % av den totala bonus som, enligt programmet, utgår till bolagets anställda.

## Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

(redovisas i tkr)

	2019	2018
<b>Koncernen</b>		
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	1 480	1 994
Andra uppdrag	449	301
<b>Moderbolaget</b>		
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	1 480	1 994
Andra uppdrag	449	301

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, economichef, 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	2019	2018
Personalkostnader	27	23
Lokal- och kontorskostnader	3	4
Köpta tjänster	6	6
Övriga kostnader	7	4
	43	37

NOTER

**Not 7 Finansnetto**

**Koncernen**

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

	Finansiella intäkter		Finansiella kostnader		Värdeförändring derivat	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
<i>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>						
- Ränteintäkter	9	1	-	-	-	-
- Räntekostnader	-	-	-369	-322	-	-
<i>Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet <sup>1</sup></i>						
- Ränteswappar	-	-	-	-	-41	-25
<b>Totalt</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>-369</b>	<b>-322</b>	<b>-41</b>	<b>-25</b>

<sup>1</sup> Samtliga instrument i denna kategori utgörs av derivat som används för att ekonomiskt skydda mot ränterisk i lån.  
Se vidare not 13 nedan.

**Moderbolaget**

**Resultat från andelar i koncernföretag**

	2019	2018
Resultatandelar från Handelsbolag/Kommanditbolag	14	10
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	80	-
Utdelning från dotterbolag	4	-
	<b>98</b>	<b>10</b>

**Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019	2018
Ränteintäkter, koncernföretag	222	178
Ränteintäkter, övriga	2	-
	<b>224</b>	<b>178</b>

**Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019	2018
Räntekostnader, övriga	277	243
Värdeförändring räntederivat	53	7
	<b>330</b>	<b>250</b>

NOTER

**Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt**

**Koncernen**

	2019	2018
<b>Aktuell skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)</b>		
Årets skattekostnad/skatteintäkt, aktuell skatt	-19	-4
	-19	-4
<b>Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)</b>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-141	-88
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-25	-4
	-166	-92
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-185	-96

Inkomstskatten för svenska aktiebolag är 21,4 %. 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**

	2019		2018	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		744		626
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-21,4%	-159	-22%	-138
Ej skattepliktiga intäkter	4,6%	34	22,8%	143
Avdragsgilla ej resultatpåverkande poster	0,0%	-	-11,0%	-69
Ej avdragsgilla kostnader	-7,1%	-53	0,0%	-
Effekt ändrade skattesatser	0,0%	-	4,5%	28
Övrigt	-0,8%	-6	-1,0%	-6
Redovisad effektiv skatt	-24,8%	-184	-6,6%	-42

**Moderbolaget**

	2019	2018
<b>Aktuell skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)</b>		
Årets skattekostnad/skatteintäkt, aktuell skatt	-6	-
	-6	-
<b>Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)</b>		
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-24	3
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	8	-4
	-16	-1
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget	-22	-1

**Avstämning av effektiv skatt**

<i>Moderbolaget</i>	2019		2018	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		130		-17
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-21,4%	-28	-22%	4
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-	-0,3%	0
Ej skattepliktiga intäkter	13,1%	17	11,8%	2
Avdragsgilla ej resultatpåverkande poster	0,0%	-	-23,5%	-4
Ej avdragsgill ränta	-6,2%	-8	-0,3%	0
Övrigt	-2,3%	-3	-5,9%	-1
Redovisad effektiv skatt	-16,8%	-22	3,8%	1

## NOTER

## Not 9 Förvaltningsfastigheter

## Koncernen

Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2019	2018
Realiserade värdeförändringar	84	112
Orealiserade värdeförändringar	475	319
	559	431

## Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter

	2019	2018
<b>Ingående balans</b>	11 105	9 941
Förvärv av fastigheter	1 273	1 323
Förvärvskostnader föregående år	7	
Investeringar i befintliga fastigheter <sup>1</sup>	275	201
Verkligt värde sålda förvaltningsfastigheter	-1 110	-679
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet <sup>2</sup>	475	319
<b>Utgående balans</b>	12 025	11 105

<sup>1</sup> Investeringar i befintliga fastigheter innefattar ombyggnad och aktiverade komponentbyten.

<sup>2</sup> Varav värdeförändringar hänförlig till tillgångar som fanns kvar vid årets slut 319 (319) mkr.

## Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar

	2019	2018
Hysesintäkter	830	774
Serviceintäkter (avser deb. el, värme, kyla, avfall V/A)	27	27
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt)	-259	-234
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt)	0	0

## Väsentliga investeringar

Vid årets utgång pågick följande väsentliga investeringar

	2019-12-31			2018-12-31		
	Bedömd tidpunkt för färdigst	Bedömd Investering	Återstår	Bedömd tidpunkt för färdigst	Bedömd Investering	Återstår
Gåsö 2, Farsta Strand	2020-01	188	9	2019-06	156	80
Valören 1, Eskilstuna	2021-12	145	138	2021-12	100	100
Vägbrytaren 1, Eskilstuna	2020-12	325	211	2020-12	136	93
Sicklaön 118:2, Nacka	2021-08	365	225		–	–
		1 023	583		392	273

## 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.

## NOTER

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, dvs. fastigheter som till största del är föremål för ombyggnation alternativt är under nybyggnation, värderas internt av bolaget.

Per 2019-12-31 har värderingar utförts av värderingsföretagen Cushman & Wakefield, Forum Fastighetsekonomi, CBRE och Savills. Majoriteten av fastigheterna har inför värderingen besiktigats av värderarna enligt auktoriserade värderares gängse rutiner för besiktningintervall. Per aktuellt årsskifte har även tre projektfastigheter värderats internt av bolaget.

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

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

### Värderingsteknik

Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av orsprismetod 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 driftnetton året efter kassaflödesperioden. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet för restvärdebedömning har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. Diskonteringsräntan som använts för 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 orsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

**NOTER**

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.

Fastigheter kan dock värderas som uppförda när projektet är i stort sett färdigt och nästan alla ytor är utyrda.

**Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde**

	2019-12-31			2018-12-31		
	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)	1 432	1 911	1 437	1 394	1 770	1 361
Aktuell hyra (kr per kvm)	1 255	1 932	1 349	1 263	1 800	1 381
Återstående längd på hyreskontrakt	3,7	10,5	5,7	2,9	10,7	5,1
Förväntad långsiktig vakans	5,0%	0,9%	4,3%	4,6%	1,2%	4,7%
Aktuell vakans	11,0%	0,1%	5,4%	11,4%	1,1%	2,9%
Förväntat normaliserat driftnetto (kr per kvm)	993	1 567	936	956	1 398	930
Diskonteringsränta, avkastningskrav	7,3 - 8,7%	4,3 - 8,0%	4,7 - 12,0%	7,4 - 8,9%	4,6 - 7,9%	5,2 - 9,4%
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	5,4 - 6,7%	4,3 - 6,5%	4,3 - 10,0%	5,6 - 6,9%	4,3 - 6,7%	5,0 - 8,3%

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)**

	2019-12-31		
	Kontor	Vård- och omsorgs-boende	Övrigt
	271	224	664
	194	214	477
	229	346	583

## NOTER

### Not 10 Inventarier

	2019	2018
<b>Koncernen</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2	0
Nyanskaffningar	1	2
	3	2
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-1	0
Årets avskrivning	0	0
	-1	-1
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>Moderbolaget</b>	2019	2018
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2	1
Nyanskaffningar	1	1
	3	2
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-1	0
Årets avskrivning	-1	0
	-2	-1
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

### Not 11 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Moderbolaget</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 312	954
Förvärv/Tilläggsköpeskillning	213	358
Avyttring	-108	-
Aktieägartillskott	78	-
	1 495	1312
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-8	-8
	-8	-8
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 487</b>	<b>1 304</b>

## NOTER

## Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i koncernbolag

Dotterbolag	Org nr	Säte	Antal adelar	Andel i %	2019-12-31	2018-12-31
					Redovisat värde	Redovisat värde
<b>Moderbolagets 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
Stenvalvet 203 Västervik Lindö AB	556781-0543	Stockholm	1 000	100%	–	34
Stenvalvet 205 Norrtälje Ålmsta AB	556832-3090	Stockholm	500	100%	–	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%	0	0
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	1 000	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%	25	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%	2	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	30
Stenvalvet 257 Borlänge AB	556955-6516	Stockholm	50 000	100%	54	54
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%	52	51
Stenvalvet 261 Strängnäs Idun AB	559132-9692	Stockholm	50 000	100%	–	21
Stenvalvet 262 Holding SM AB	559162-4431	Stockholm	500	100%	0	0
Stenvalvet 264 Holding Nenortkele AB	556991-7064	Stockholm	840 000	100%	106	105
Stenvalvet 266 Örebro Mellringe AB	559169-2149	Stockholm	50 000	100%	8	0
Stenvalvet 267 Umeå Aspgården AB	559079-0035	Stockholm	500	100%	97	96
Stenvalvet 268 Holding US AB	559184-4401	Stockholm	500	100%	0	0
Stenvalvet 271 Jönköping Hägern KB	916560-8093	Stockholm		99.9%	97	–
Stenvalvet 272 Växjö Värendsvallen AB	559082-5484	Stockholm	500	100%	48	–
Stenvalvet 273 Nacka Sicklaön AB	559069-3296	Stockholm	500	100%	65	–
Stenvalvet 760 Stora Blå AB	556771-7102	Stockholm	134 592	100%	427	383
					1 487	1 304



## NOTER

### *Moderbolagets indirekt ägda bolag*

<b>Bolag</b>	<b>Org nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Andel i %</b>
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 Borgårdet KB	969676-4423	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 Poppeln 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 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 Älvkvarnen AB	556734-6399	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 707 Vänersborg Palmen 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 Vägbyrtaren AB	556760-2668	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 714 Västerås Norma 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 Tidlösan 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 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 736 Lotskranen AB	559135-1787	Stockholm	500	100%
Stenvalvet 737 Falun Främby AB	556717-4032	Stockholm	1 000	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%

## NOTER

**Not 12 Långfristig fordran hos koncernbolag****Moderbolaget**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 399	1 799
Tillkommande fordringar	655	600
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 054</b>	<b>2 399</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 koncernens finansieringskostnad skall minimeras samtidigt som en kontrollerad risknivå ska uppnås.

Syftet med den finansiella riskhanteringen är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår till följd av koncernens verksamhet. Enligt finanspolicyn är det inte tillåtet att överskrida en belåningsgrad om 65 % samt att all finansiering av fastighetsbeståndet ska ske på dotterbolagsnivå med undantag av finansiering genom utgivande av företagscertifikat och obligationer, som även får ske i moderbolaget. De primära riskerna koncernen är exponerad för är finansieringsrisk, ränterisk samt risk i prissättning på taxebundna kostnader. Då ca 69 % av hyresintäkterna härrör från stat, kommun och regioner 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 likviditetsberedskap alltid finnas tillgänglig. Hur stor likviditetsreserven minst ska vara finns reglerat i finanspolicyn och delas in i beredskap på kort sikt och på ett års sikt. Koncernens kortfristiga likviditetsberedskap ska täcka hela det belopp som är utestående under certifikatprogrammet samt den närmaste månads övriga utbetalningar.

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

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

**Likviditetsberedskap**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Obundna bankmedel	349	315
Utnyttjade back-up faciliteter*	-62	230
<b>Likviditetsberedskap</b>	<b>287</b>	<b>545</b>

\*Avser differensen mellan tillgängliga back-up faciliteter och summan av utestående företagscertifikat och ev. utnyttjade back-up faciliteter.

## NOTER

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.

2019-12-31	Not	2020	2021	2022	2023	2024	2025 och senare	Summa
<i>Skulder till kreditinstitut och ägare</i>								
Banklån	18	1 458	–	684	228	496	1 314	4 180
Företagscertifikat	17	1 240						1 240
Ägarlån	18						2 850	2 850
Räntebetalningar		-318	-303	-297	-287	-281	-1 644	-3 130
<i>Räntederivat</i>								
Ränteswappar								
- Fordringar		-6	-7	-7	-9	-11	-46	-86
- Skulder		-25	-25	-25	-25	-23	-55	-177
		<b>2 349</b>	<b>-334</b>	<b>355</b>	<b>-93</b>	<b>182</b>	<b>2 418</b>	<b>4 877</b>
<i>Ej räntebärande skulder</i>								
Leverantörsskulder		56	–	–	–	–	–	56
Övriga kortfr. skulder		20	–	–	–	–	–	20
Leasingskuld		6	5	5	4	2	23	45
		<b>82</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>23</b>	<b>121</b>
<b>Totalt</b>		<b>2 431</b>	<b>-329</b>	<b>360</b>	<b>-89</b>	<b>184</b>	<b>2 441</b>	<b>4 998</b>

2018-12-31	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	17	520						520
Ägarlån	18						2 548	2 548
Räntebetalningar		296	289	282	280	266	1 828	3 242
<i>Räntederivat</i>								
- 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>1685</b>	<b>1 879</b>	<b>293</b>	<b>1 324</b>	<b>474</b>	<b>5 669</b>	<b>11 325</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.

## NOTER

**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 3 866 (1 866) mkr och ett redovisat värde om -100 (-24) mkr. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 5,3 (3,2) år med hänsyn taget till effekt av räntederivat.

En momentan ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en årlig kostnadsökning om 7 (18) mkr, givet balansdagens låneportfölj och med beaktande av utestående räntederivat.

**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 och tillgångar upptagna i balansräkningen till bokfört värde. Den finansiella motpartsrisken finns reglerad i bolagets finanspolicy och begränsas av ratingkrav på tillåtna motparter samt limiter för kreditexponering per motpart.

**Kommersiell kreditrisk**

Befintliga hyresgäster utgörs till ca 69% av stat, kommun och region varför motpartsrisken i det befintliga beståndet är begränsat. Vid nyuthyrning till privata hyresgäster görs alltid en kontroll av den potentiella hyresgästens kreditvärdighet innan slutligt hyresavtal tecknas.

**Åldersanalys, förfallna ej nedskrivna kund- och hyresfordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Ej förfallna kund- och hyresfordringar	25	7
Förfallna 91 dagar och mer	1	1
Reservering befarade kundförluster	-1	-1
<b>Summa kund- och hyresfordringar</b>	<b>25</b>	<b>7</b>

**Koncentration av kreditrisk, hyresfordringar**

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

**Nedskrivning av finansiella tillgångar****Finansiell kredit- och motpartsrisk**

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

NOTER

Redovisat och verkligt värde för finansiella instrument

	<i>Koncernen</i>				<i>Moderbolaget</i>			
	Upplupet anskaffningsvärde		Verkligt värde via resultatet		Upplupet anskaffningsvärde		Verkligt värde via resultatet	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>								
<b>Verkligt värde via resultatet</b>								
Ränteswappar	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Finansiella tillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultatet</b>								
Kundfordringar	25	7	–	–	–	–	–	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	13	–	–	6	4	–	–
Likvida medel	349	315	–	–	339	318	–	–
	386	335			345	322		
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	386	335	–	–	345	322	–	–

	Upplupet anskaffningsvärde		Verkligt värde via resultatet		Upplupet anskaffningsvärde		Verkligt värde via resultatet	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Finansiella skulder</b>							
<b>Verkligt värde via resultatet</b>								
Ränteswappar	–	–	-65	-24	–	–	-61	-7
<b>Finansiella skulder som inte värderas till verkligt värde via resultatet</b>								
Långfristiga räntebärande skulder	-5 566	-6 672	–	–	-2 848	-2 548	–	–
Kortfristiga räntebärande skulder	-2 712	-1 312	–	–	-1 240	-520	–	–
Leverantörsskulder	-56	-53	–	–	-5	-5	–	–
Upplupna kostnader	-95	-95	–	–	-70	-66	–	–
	-8 429	-8 132	–	–	-4 163	-3 139	–	–
<b>Summa finansiella skulder</b>	-8 429	-8 132	-65	-24	-4 163	-3 139	-61	–

## NOTER

**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 uppgick per den 31 december 2019 till 5 420 (5 437) mkr. Diskontering har gjorts av de kontraktuella flödena med en diskonteringsränta där en relevant aktuell spread har använts. Uppgifter om aktuell spread har erhållits från den bank som respektive lån tagits hos. Det innebär att värderingen gjorts med indata som inte kan verifieras på marknaden. Den här typen av data tillhör nivå 3 i hierarkin för beräkning av verkligt värde.

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	2019	2018	2017	2016	2015
Räntetäckningsgrad	1,4-1,5	ggr	5,7	5,8	6,2	5,5	5,5
Belåningsgrad	72,5 % - 75 %	%	45	49	51	53	57

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

Belåningsgrad Räntebärande skulder hos kreditinstitut / fastigheternas verkliga värde

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

NOTER

**Not 14 Uppskjuten skatt**

<b>Redovisade uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder</b>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Förvaltningsfastigheter	-668	-569
Underskott	21	45
Obeskattade reserver	-7	-2
Derivat	13	5
	<b>-641</b>	<b>-522</b>

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

<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Uppskjuten skatteskuld beräknad på hela skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde	1 302	1 214
Redovisad uppskjuten skatteskuld	-668	-569
Uppskjutna skatteskulder ej redovisade pga fastigheter som förvärvats genom s.k. tillgångsförvärv	634	645

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>Koncernen</b>		
Förutbetalda hyresutgifter	4	1
Förutbetalda försäkringspremier	2	2
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	2	2
Förutbetalda bankavgifter	3	6
Övrigt	1	2
	<b>12</b>	<b>13</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Förutbetalda hyresutgifter	1	1
Förutbetalda försäkringspremier	1	1
Förutbetalda bankavgifter	2	1
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	1	–
Övrigt	1	1
	<b>6</b>	<b>4</b>

**Not 16 Övriga kortfristiga fordringar**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>Koncernen</b>		
Pågående jämningsmoms	1	3
Pågående förvärvskostnader	39	
Övriga fordringar	27	26
	<b>67</b>	<b>29</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Övriga fordringar	44	6
	<b>44</b>	<b>6</b>

## NOTER

**Not 17 Eget kapital****Moderbolaget**

<b>Antal aktier</b>	<b>Stamaktier</b>	<b>Preferensaktier</b>
Antal aktier	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 årsstämman förfogande står följande belopp (kronor):

Överkursfond	174 938 105
Årets resultat	107 543 565
	<b>282 481 670</b>
Styrelsen föreslår följande:	
Balanseras i ny räkning	<b>Summa</b>
	<b>282 481 670</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 (dvs. lån från icke-aktieägare) skall uppgå till maximalt sextiofem (65) % 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 rapporteringen till ledningsgruppen och styrelsen. Lånat kapital definieras som kapital lånat utanför ägar-kretsen, dvs. 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 42 (49 %) 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.



NOTER

**Not 18 Långfristiga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Koncernen</b>		
<i>Långfristiga</i>		
Skulder till kreditinstitut <sup>1</sup>	2 708	4 124
Övriga skulder <sup>2</sup>	2 858	2 558
	5 566	6 682
<i>Kortfristiga</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 472	792
Företagscertifikat	1 240	520
	2 712	1 312
	8 278	7 994

<sup>1</sup> Av Skulder till kreditinstitut förfaller 1 314 mkr (1 334) senare än fem år från balansdagen.

<sup>2</sup> Övriga skulder om 2 858 (2 558) mkr avser lån från aktieägare om 2 848 (2 548) mkr och övriga långfristiga skulder om 10 (10) mkr.

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

**Moderbolaget**

<i>Långfristiga</i>		
Övriga skulder <sup>1</sup>	2 848	2 548
	2 848	2 548

<sup>1</sup> Övriga skulder avser lån från aktieägare om 2 848 (2 548) 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**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Koncernen</b>		
Förutbetalda hyresintäkter	190	192
Upplupna driftskostnader	22	20
Upplupna personalkostnader	6	2
Upplupna räntekostnader	68	62
Övriga poster	4	14
	291	290
<b>Moderbolaget</b>		
Upplupna personalkostnader	6	2
Upplupna räntekostnader	66	58
Övriga poster	4	8
	76	68

## NOTER

**Not 20 Operationell leasing***Leasingavtal där företaget är leasegivare*

I not 20 beskrivs den kontrakterade hyresvolymen om totalt 5 528 (5 435) mkr fördelad på framtida perioder, varav 811 (823) mkr beräknas inbetalas år 2020.

I not 3 beskrivs hur stor del av befintliga kontrakt som väntas förfalla/omförhandlas under åren 2020-2028 (eller senare).

**Koncern**

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal

2019		2018	
Inom ett år	811	Inom ett år	823
Mellan ett och två år	741	Mellan ett och fem år	2 179
Mellan två och tre år	645	Senare än fem år	2 432
Mellan tre och fyra år	567	<b>Summa odiskonterade leasingavgifter</b>	<b>5 434</b>
Mellan fyra och fem år	450		
Senare än fem år	2 314		
	<b>5 528</b>		

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

**Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Koncernen</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 493	5 920
Aktier i dotterbolag	4 521	4 210
	<b>10 014</b>	<b>10 130</b>
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	<b>10 014</b>	<b>10 130</b>
<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.

**Moderbolaget**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Aktier i dotterbolag	791	753
Pantsatta reversfordringar	1 178	750
	<b>1 969</b>	<b>1 503</b>
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	<b>1 969</b>	<b>1 503</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	4 874	5 119
Ansvar som bolagsman i handelsbolag	0	0
	<b>4 874</b>	<b>5 119</b>

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.

## NOTER

### 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 2,95 procent av inköpen och 90,51 procent av nettoomsättningen andra företag inom koncernen. Ränta har erlagts till koncernbolag om 0 (0) mkr och erhållits från koncernbolag om 224 (178) mkr.

#### Moderbolagets ägare

Ett aktieägarlån finns på 2 848 (2 548) mkr för vilket ränta har erlagts till moderbolagets ägare, Kyrkans Pensionskassa, Kåpan Pensioner Försäkringsförening, Stiftelsen för Strategisk Forskning, Rådastrand AB och Juras Vänner AB på ett belopp om 254 (226) 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

	2019-12-31	Kassaflöde	2018-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	5 597	1 075	6 672
Kortfristig del av långfristig skuld	1 472	-680	792
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>7 069</b>	<b>395</b>	<b>7 464</b>

##### Moderbolag

	2019-12-31	Kassaflöde	2018-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	2 848	-300	2 548
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>2 848</b>	<b>-300</b>	<b>2 548</b>

##### Förvärv av dotterbolag

	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsfastigheter	1 271	1 308
Fordringar	4	15
Likvida medel	5	7
	1 280	1 330
Skulder	-8	-36
Utbetald köpeskillning	1 272	1 294
Avgår likvida medel	-5	-7
Påverkan på likvida medel	1 267	1 287

##### Avyttring av dotterbolag

	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsfastigheter	1 110	678
Fordringar	2	2
Likvida medel	-	-
	1 112	680
Skulder	-17	-24
Utbetald köpeskillning	1 139	656
Avgår likvida medel	-	-
Påverkan på likvida medel	1 139	656

## NOTER

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Den 14 januari 2020 meddelade Fastighets AB Stenvalvet (publ.) om rekrytering av Maria Lidström som vd och efterträdare till Magnus Edlund som slutar sin anställning den 11 mars 2020. Maria börjar sin anställning i maj 2020. Under ordinarie vd:s frånvaro blir vvd Sara Östmark tillförordnad vd. Finansinspektionen godkände Fastighets AB Stenvalvets (publ.) prospekt avseende ett MTN program med rambelopp om 5 mdr kr.

Stenvalvet emitterade sin första obligation i februari 2020. Obligationen har ett nominellt belopp om 750 mkr och en löptid på 4 år.

**Not 25 Definitioner**

Direktavkastning	Fastigheternas driftnetto/Fastigheternas verkliga värde
Soliditet I	Totalt eget kapital/totala tillgångar
Soliditet II	Totalt eget kapital samt räntebärande ägarlån/totala tillgångar
Belåningsgrad	Räntebärande externa skulder minus likvida medel/fastigheternas marknadsvärde
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/Hyresvärde inkl debiterbara kostnader (Hyresrabatter ej inräknade)

## UNDERSKRIFTER

2020-03-24

Dag Klackenber  
*Ordförande*

Ingalill Berglund  
*Ledamot*

Marie Giertz  
*Ledamot*

Thomas Holm  
*Ledamot*

Hans Rydstad  
*Ledamot*

Ann Grevelius  
*Ledamot*

Sara Östmark  
*tf Verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-03-24

Anders Jerkeryd  
*Auktoriserad revisor*  
KPMG AB



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets AB Stenvalvet (publ) för år 2019.

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 2019 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 2019 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 revisionsd 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 revisionsd 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 (publ) för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### 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 förtjäna

bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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



Stockholm den 24 mars 2020

Anders Jerkeryd  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



Tryck: Brand Factory Stockholm april 2020  
Foto omslag: Anders Thessing  
Grafisk form: Happytear AB





# STENVALVET

FASTIGHETS AB STENVALVET (PUBL)

ORG. NR 556803-3111

ADOLF FREDRIKS KYRKO GATA 2

111 37 STOCKHOLM

VÄXEL: 08-508 942 50

INFO@STENVALVET.SE

WWW.STENVALVET.SE