

Styrelsen och verkställande direktören för

Fastighets AB Stenvalvet

Org nr 556803-3111

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015

<u>Innehåll:</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	5
Rapport över totalresultat - koncernen	5
Balansräkning - koncernen	6
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen	6
Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen	7
Kassaflödesanalys - koncernen	8
Resultaträkning - moderföretaget	9
Balansräkning - moderföretaget	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderföretaget	10
Rapport över förändringar i eget kapital - moderföretaget	11
Kassaflödesanalys - moderföretaget	12
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	13
Underskrifter	35

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Stenvalvet, org nr 556803-3111, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2015. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 12 april 2016.

Verksamheten

Koncernen

Bolagets affärsidé är att via dotterbolag äga, utveckla och förvalta samhällsfastigheter i Sverige. Med begreppet samhällsfastigheter åsyftas fastigheter för vård, skola, omsorg, rättsväsende och övrig samhällsservice.

Koncernen består vid räkenskapsårets utgång av moderbolaget Fastighets AB Stenvalvet med säte i Stockholm samt 72 helägda koncernföretag. Bolagets ägs till 99,6 % av AI Pension, tjänstepensionsbolaget Alecta, Kyrkans Pensionskassa, Kåpan Pensioner Försäkringsförening och Stiftelsen för Strategisk Forskning. Resterande 0,4 % ägs indirekt av bolagets VD och övrig företagsledning.

Koncernens personal är anställd i moderbolaget Fastighets AB Stenvalvet som tillhandahåller förvaltning till övriga bolag i koncernen.

Moderföretaget

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

Sammanfattning av utveckling av koncernens verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt</i>	2015	2014	2013	2012*
Hysesintäkter, Mkr	630	374	223	103
Driftnetto, Mkr	445	266	163	71
Årets resultat, Mkr	368	194	100	-6
Balansomslutning, Mkr	7 829	6 789	3 492	2 451
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	7 548	6 547	3 406	2 578
Soliditet, %	14	11	9	3

* Ingen omräkning har gjorts av räkenskaperna till IFRS-principer 2012. Skillnaden består främst i att under IFRS sker inga avskrivningar av förvaltningsfastigheter som istället redovisas till verkligt värde. Enligt IFRS redovisas i princip uppskjuten skatt endast på verkligtvärdeförändringar efter förvärvet. Skillnaderna mellan IFRS och redovisning enligt tidigare principer påverkar Årets resultat och Soliditet. Definitioner: Se not 24.

Resultat

Koncernen

Driftnetto

Hysesintäkterna uppgick under året till **630 (374)** mkr. Ökningen av hyresintäkter beror till största delen på under räkenskapsåret genomförda förvärv samt att förvärv under senare delen av 2014 tillfört koncernen hyresintäkter för hela 2015. Vakansgraden vid periodens slut mätt som ekonomisk vakans exklusive projekt var **2,1 % (2,2 %)**.

Fastighetskostnaderna under året uppgick till **192 (110)** mkr och driftnettot uppgick till **445 (266)** mkr.

Ökningen beror i båda fallen i huvudsak på genomförda förvärv 2015 och förvärv sent på året 2014.

Förvaltningsresultat samt värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivat

Räntenettot uppgick till **-247 (-193)** mkr. Ökningen förklaras till övervägande del av ökade räntekostnader med anledning av genomförda förvärv. Resultat före skatt uppgick till **483 (247)** mkr. Ökningen förklaras i huvudsak av genomförda förvärv samt värdeförändringar på räntederivat. Årets resultat uppgick till **368 (194)** 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 **35** mkr p.g.a. av högre marknadsräntor (föregående år **-63** mkr).

Fastigheternas marknadsvärde

Koncernens fastigheter har i likhet med tidigare år värderats externt av värderingsföretagen Forum Fastighetsekonomi, Cushman & Wakefield (fd DTZ) och Nordier. 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. Den externa värdering som gjordes vid årsskiftet visade ett sammanlagt marknadsvärde på **7 548 (6 547)** mkr. Marknadsvärdet på samtliga fastigheter, rensat för gjorda investeringar, har ökat med **4,1 %**. Föregående år ökade motsvarande värde med **3,5 %**.

Moderföretaget

Moderföretagets resultat före skatt uppgick till **-38 (-28)** mkr. Skillnaden i resultat mellan räkenskapsåret och jämförelseåret är hänförlig till posten resultat från andelar i koncernföretag och övriga finansiella poster.

Fastighets AB Stenvalvet

Org nr 556803-3111

Kassaflöde

Koncernen

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital uppgick till **99 (-200)** mkr.

Moderföretaget

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital uppgick till **-142 (9)** mkr. Minskningen beror i huvudsak på förändringar i mellanhavanden till koncernbolag

Förvärv, investeringar och försäljningar

Koncernen

Förvärv under året

Under året tillträdde samtliga aktier i Stenvalvet 240 Väsby Vilunda AB som äger en fastighet i Upplands Väsby i den förvävsaffär som tecknades i december 2014. Därutöver har ytterligare investeringar gjorts i form av förvärv av samtliga aktier i Stenvalvet 242 Västerås Livian AB och samtliga aktier i Stenvalvet 243 Växjö AB. Bolagen äger en fastighet i Västerås respektive tre fastigheter i Växjö. Underliggande fastighetsvärde för de under året förvärvade fastigheterna uppgår till **865** mkr

Investeringar

Koncernen har under året investerat **75** mkr i ny, om- och tillbyggnader. Den största investeringen, **37** mkr, gjordes i fastigheten Badhuset 11 i Falun 2:26 i form av ombyggnad för hyresgästen. Föregående år investerades **17** mkr i ny, om- och tillbyggnad av fastigheterna och **34** mkr erlades som tilläggsköpeskilling avseende fastigheterna Ultuna 2:26 och Vedbo 21.

Försäljningar under året

Under året såldes bolagets hela fastighetsinnehav i Östersund bestående av fyra bolag med var sin fastighet. Försäljningen innebar en realiserad värdeförändring om **4** mkr. 2014 såldes samtliga andelar i Lönbacken Fastigheter i Ludvika KB som ägde fastigheten Ludvika Solsidan 24. Försäljningen innebar en realiserad värdeförändring om **2** 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 skulder till kreditinstitut var vid årsskiftet **4 308 (3 792)** mkr. Lånen ges direkt till koncernens dotterbolag. Pantbrev med bästa rätt i dotterbolagets fastigheter lämnas som säkerhet. Den del som inte finansieras via kreditinstitut finansieras genom lån från ägarerna. Ägarlånen uppgick vid årsskiftet till **1 940 (1 840)** mkr. Ägarlån, och ränta därpå, är efterställda lånen från kreditinstitut. Likvida medel uppgick vid årsskiftet till **200 (194)** mkr.

Koncernen hanterar risken för att framtida räntekostnader ska stiga vid finansiering med rörlig ränta genom att ingå ränteswapavtal med olika banker där koncernen erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Av den totalt utestående volymen skulder till kreditinstitut om **4 308 (3 792)** mkr har totalt **65 % (82 %)** räntesäkrats med fasträntelån och ränteswappar med varierande löptider. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inklusive låneskulder med fast ränta och räntederivat uppgår vid årets slut till **4,5 (1,7)** år. Den genomsnittliga upplåningsräntan var vid årets slut **1,9 (2,3) %** inklusive effekter av räntederivat. En momentan ökning av de korta räntorna på marknaden med 1 % skulle ge en ökad årlig räntekostnad för koncernen med **13 (11)** mkr.

Vid årets utgång uppgick marknadsvärdet av räntederivat till **35 (-67)** mkr.

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

Moderföretaget

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

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

Hållbarhet och miljö

Med sitt hållbarhetsarbete bidrar bolaget aktivt och långsiktigt till en hållbar samhällsutveckling ur flera aspekter - miljömässigt, socialt och för bolagets medarbetare.

En viktig del i arbetet är att genom aktiv och effektiv fastighetsförvaltning kontinuerligt minska användningen av resurser för att minimera miljöpåverkan. Bolaget har bland annat valt att teckna huvuddelen av elavtalen med Telge Energi som levererar ren el från vatten-, sol- och vindkraft.

I ett led att arbeta tillsammans med hyresgäster i energi- och miljöfrågor har bolaget tillsammans med Energimyndigheten Eskilstuna satt upp laddstolpar för elbilar i anslutning till myndighetens lokaler i fastigheten Vågbrytaren. En service som bolaget på sikt hoppas kunna erbjuda vid alla större fastigheter.

Bolagets långsiktiga miljöarbete innefattar även energieffektivisering. Under 2015 har installation påbörjats av energiuppföljningssystemet Mestro i alla fastigheter för att kunna göra avläsningar i realtid för optimerad energiförbrukning. I ett antal fastigheter har eGain implementerats, ett system som styr värmen via väderprognoser. Detta gör att värmen tidigt kan anpassas efter förväntade förändringar i vädret. En första utvärdering visade att bolaget kunnat sänka energiåtgången för uppvärmning med i genomsnitt 13 % för dessa fastigheter.

Bolagets nya eller omförhandlade hyresavtal ska ha en grön bilaga, bl a lades en sådan till vid omförhandlingen av avtalet med Trafikverket i Eskilstuna. Under året förvärvades ett nybyggt äldreboende i Upplands-Väsby som är miljöcertifierat i klassen Brons och i Växjö är Stenvalvets två nya fastigheter certifierade som "Green buildings", ett bevis på sänkt energiåtgång med 25 %.

Fastighets AB Stenvalvet

Org nr 556803-3111

Medarbetare

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

Under året och inför 2016 har förvaltningsorganisationen i bolaget förstärkts med tre förvaltare och två förvaltarassistenter med placeringar i Eskilstuna, Falun, Malmö och Stockholm samt med en redovisningsavdelning bestående av fyra personer med ansvar för bolagsredovisning, hyresadministration, moms- och skatter m.m. med placering vid huvudkontoret i Stockholm.

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

Medelantalet anställda under året uppgick till **17 (7)** personer och vid årets slut hade företaget **20 (12)** personer anställda. Andelen kvinnor var vid årsskiftet **40 (29)** %.

Möjligheter och risker

Fastighetsvärden

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

Ett flertal av byggnaderna på fastigheterna i portföljen är nyproducerade varför risken för stora negativa tekniska överraskningar är begränsade. Vidare har bolaget numera en teknisk chef med fokus på teknikfrågor generellt i fastighetsbeståndet. Med planerade åtgärder för lång teknisk livslängd kommer andelen oförutsedda kostnader att successivt minska i beståndet.

Kontraktportfölj

Koncernens målsättning är att hyreskontraktportföljen ska ha en god fördelning mellan olika hyresgäster, hyresgäst kategorier och löptider. Avsikten med detta är att erhålla ett stabilt kassaflöde. Fastighets AB Stenvalvets strategi för att hantera denna risk är att investera i fastigheter med säkra hyresgäster som kommun, stat och landsting. Investeringar görs vidare i fastigheter med långa återstående löptider på hyresavtalen. Den genomsnittliga återstående löptiden för kontraktportföljen är drygt **5,7 (6,2)** år.

Finansiella instrument och riskhantering

Risker och möjligheter avseende finans redovisas särskilt under not 12.

Ersättningsprinciper för ledande befattningshavare

VD har under 2015 enbart haft fast lön. Till övriga anställda har i vissa fall gratifikation utbetalats.

Under 2016 startar ett av styrelsen beslutat incitamentsprogram vilket omfattar samtliga anställda inklusive VD och kan ge maximalt två månadslöner i bonus. VD:s del av bonus är dessutom begränsat till maximalt 20 % av den totala bonus som, enligt programmet, utgår till bolagets anställda.

Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

I februari förvärvades och tillträdde fastigheten Kalmar Valfisken 1 som ligger i direkt anslutning till fastigheten Valfisken 2 som sedan tidigare ägs av Stenvalvet.

Förväntningar avseende framtida utveckling

Under år 2016 kommer fortsatt utveckling av koncernens fastighetstillgångar att ske. Nya förvärv förväntas att göras inom segmentet samhällsfastigheter. Under året kommer dessutom den del av koncernens finansiering som förfaller att omförhandlas och nya ramavtal upphandlas.

Förslag till disposition av företagets resultat

Till årsstämmans förfogande står följande belopp (kronor):

Överkursfond	195 665 477
Balanserat resultat	91 150 026
Årets resultat	-32 176 235
	254 639 268
Styrelsen föreslår följande	
Balanseras i ny räkning	254 639 268
Summa	254 639 268

Resultaträkning - koncernen

Belopp i mkr	Not	2015	2014
Hysesintäkter	3, 19	630	374
Övriga intäkter		7	2
Fastighetskostnader	3, 4, 5, 19	-192	-110
Driftnetto		<u>445</u>	<u>266</u>
Centrala administrationskostnader	6	-20	-16
Finansiella intäkter	7	1	1
Finansiella kostnader	7	-248	-194
Förvaltningsresultat		<u>178</u>	<u>56</u>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	9	269	254
Värdeförändringar derivat	7	36	-63
Resultat före skatt		<u>483</u>	<u>247</u>
Aktuell skatt	8	-3	3
Uppskjuten skatt	8	-112	-56
Årets resultat		<u>368</u>	<u>194</u>
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		368	194

Rapport över totalresultat - koncernen

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i mkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar		1	–
Förvaltningsfastigheter	9	7 548	6 547
Derivat	12	42	–
Andra långfristiga fordringar		1	0
Summa anläggningstillgångar		7 592	6 547
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		2	1
Aktuell skattefordran		–	3
Övriga fordringar	15	26	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	8	5
Kortfristiga placeringar		1	–
Likvida medel	22	200	194
Summa omsättningstillgångar		237	241
SUMMA TILLGÅNGAR		7 829	6 789
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	16	8	8
Övrigt tillskjutet kapital		349	349
Balanserat resultat inkl årets resultat		743	375
Summa eget kapital		1 100	732
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	3 865	2 043
Övriga skulder	17	1 943	1 840
Derivat	12	7	67
Uppskjutna skatteskulder	13	238	127
Summa långfristiga skulder		6 053	4 077
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 17	443	1 749
Leverantörsskulder		32	21
Skatteskulder	13	1	0
Övriga skulder		14	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	186	200
Summa kortfristiga skulder		676	1 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 829	6 789

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - koncernen

<i>Belopp i mkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Ställda säkerheter	20	6 618	5 962
Eventualförpliktelser	20	Inga	Inga

Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen

1 januari - 31 december

2014

Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
<i>Belopp i mkr</i>				
Vid årets ingång	5	95	202	302
Årets resultat*			194	194
Nyemission	3	196	–	199
Erhållna aktieägartillskott	–	58	–	58
Återköp egna aktier (samt nedsättning av aktiekapital)	–	–	-21	-21
Vid årets utgång	8	349	375	732

* Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

2015

Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
<i>Belopp i mkr</i>				
Vid årets ingång	8	349	375	732
Årets resultat*			368	368
Vid årets utgång	8	349	743	1 100

*Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Eget kapital se vidare not 16.

A

Kassaflödesanalys - koncernen

1 januari - 31 december

Belopp i mkr	Not	2015	2014
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	22	483	247
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	22	-383	-190
Betald inkomstskatt		1	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		101	51
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		0	0
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		16	-28
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-18	-223
Kassaflöde från den löpande verksamheten		99	-200
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter		-75	-39
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-1	0
Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan	22	-838	66
Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan	22	207	26
Förvärv av finansiella tillgångar		-1	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-708	53
Finansieringsverksamheten			
Återköp av egna aktier		-	-21
Upptagna lån		2 143	886
Amortering av lån		-1 528	-596
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		615	270
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		6	122
		194	72
Likvida medel vid årets slut	22	200	194

u

Resultaträkning - moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2015	2014
Nettoomsättning		32	18
Administrations- och försäljningskostnader	4, 5	-35	-18
Rörelseresultat		-3	1
Resultat från finansiella poster	7		
Resultat från andelar i koncernföretag		8	-17
Ränteintäkter och liknande resultatposter		126	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197	-106
Resultat efter finansiella poster		-66	-58
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		88	30
Koncernbidrag lämnad		-60	-
Resultat före skatt		-38	-28
Uppskjuten skatt	8	6	5
Årets resultat		-32	-23

Rapport över resultat och övrigt totalresultat - moderbolaget

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

Balansräkning - moderföretaget

Belopp i mkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Licenser		1	–
		1	–
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	946	928
Långfr fordran hos koncernföretag	11	1 339	1 335
Uppskjuten skattefordran	13	11	5
Andra långfristiga fordringar		1	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 297	2 268
Summa anläggningstillgångar		2 298	2 268
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		601	256
Övriga fordringar	15	7	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1	1
Summa kortfristiga fordringar		609	260
Kortfristiga placeringar		1	–
Kassa och bank		87	153
Kassa och bank	22	87	153
Summa omsättningstillgångar		697	413
SUMMA TILLGÅNGAR		2 995	2 681
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		8	8
Summa bundet eget kapital		8	8
Fritt eget kapital			
Överkursfond		196	196
Balanserat resultat		91	114
Årets resultat		-32	-23
Summa fritt eget kapital		255	287
Summa eget kapital		263	295
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	12, 17	1 940	1 840
		1 940	1 840
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3	2
Skulder till koncernföretag		728	496
Övriga skulder		12	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	49	46
Summa kortfristiga skulder		792	546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 995	2 681

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderföretaget

Belopp i mkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Ställda säkerheter	20	899	720
Eventualförpliktelser	20	3 001	1 960

m

Rapport över förändringar i eget kapital - moderföretaget

1 januari - 31 december

	Antal aktier	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
		Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel, årets resultat	Summa eget kapital
Vid årets ingång	5 004 000	5	–	76	81
Årets resultat*				-23	-23
Nyemission	3 071 025	3	196	–	199
Erhållna aktieägartillskott		–	–	58	58
Återköp av egna aktier	-4 000	0	–	-21	-21
Vid årets utgång	8 071 025	8	196	91	295

*Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

	Antal aktier	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
		Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel, årets resultat	Summa eget kapital
Vid årets ingång	8 071 025	8	196	91	295
Årets resultat*				-32	-32
Vid årets utgång	8 071 025	8	196	59	263

*Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Eget kapital, se vidare not 16.

Kassaflödesanalys - moderföretaget

1 januari - 31 december

Belopp i mkr	Not	2015	2014
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-38	-28
Justering för poster som inte ingår i kassasflödet m m	22	-53	17
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-	-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		-91	-11
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-235	-134
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		184	154
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-142	9
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella tillgångar		-23	-184
Förvärv av immateriella tillgångar		-1	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-24	-184
Finansieringsverksamheten			
Återköp av egna aktier		-	-21
Upptagna lån		100	311
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		100	290
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		-66	115
		153	38
Likvida medel vid årets slut	22	87	153

Noter

Belopp i mkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Fastighets AB Stenvalvet, org.nr 556803-3111, är ett svensktregistrerat aktieföretag med säte i Stockholm. Koncernredovisningen för år 2015 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnt koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den **4 april 2016**. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den **12 april 2016**.

1. Grunder för redovisningen

1.1 Överensstämmelse med normgivning och lag

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

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

1.2 Värderingsgrunder

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

1.3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

1.4 Klassificering

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

2. Bedömningar och uppskattningar

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

3. Nya eller omarbetade IFRS med tillämpning från 1 januari 2015 eller senare

IFRIC 21 *Avgifter*, innehåller regler om hur olika former av avgifter som myndigheter påför företag och vid vilken tidpunkt en förpliktande händelse uppstår som föranleder skuldredovisning. Uttalandet ska tillämpas från och med 2015 och innebär att skuld för fastighetsskatt ska redovisas i sin helhet redan den 1 januari varje år. Kostnadsföring sker däremot oförändrat periodiserat över året.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

IAS 7 *Rapport över kassaflöden*: Ändringen avser att upplysningar ska lämnas avseende förändring av skulder som enligt IAS 7 är hänförliga till finansieringsverksamheten. Upplysning ska lämnas både för förändringar som är kassaflödespåverkan och förändringar som inte är kassaflödespåverkan. Förändringen av skulder ska delas upp i kassaflöde avseende upplåning och amortering, förändringar kopplade till avyttring/förvärv av dotterföretag, valutakurseffekter, effekter vid omvärdering till verkligt värde samt övriga förändringar. Dessa upplysningar kan lämnas genom en IB/UB-analys av skulderna. Om dessa upplysningar lämnas i kombination med t ex förändringar i nettoskuld, ska upplysning lämnas om förändringar i de skulder som är hänförliga till finansieringsverksamheten i enlighet med IAS 7 separat från förändringar i övriga tillgångar och skulder som ingår i nettoskuld. Ändringen ska tillämpas på räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2017 eller senare. Tidigare tillämpning är tillåten. Det är inte nödvändigt att presentera jämförande upplysningar när denna ändring tillämpas första gången. EU väntas godkänna ändringen under fjärde kvartalet 2016.

IFRS 9 *Finansiella instrument*, ersätter IAS 39 *Finansiella instrument*: Redovisning och värdering, från och med 2018. IFRS 9 behandlar klassificering och värdering av finansiella tillgångar och finansiella skulder samt säkringsredovisning. IFRS 9 har ännu inte godkänts för tillämpning av EU och får därmed inte heller förtidstillämpas. Bolaget har valt att avvakta med konsekvensanalys.

IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customers* med tillämpning från och med 1 januari 2018 förutsatt att standarden blir antagen av EU. Preliminärt bedöms inte IFRS 15 påverka koncernens redovisning i någon väsentlig omfattning.

IFRS 16 *Leases* ska ersätta IAS 17 och ska tillämpas från och med 1 januari 2019. Den nuvarande klassificeringen i operationell och finansiell leasing försvinner och ersätts av en modell där tillgångar och skulder för alla leasingavtal skall redovisas i balansräkningen. Undantag för redovisning i balansräkningen finns för leasingkontrakt av mindre värde eller där leasingperioden överstiger 12 månader.

4. Konsolideringsprinciper

4.1 Koncernuppgifter

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



Fastighets AB Stenvalvet

Org nr 556803-3111

4.2 Bestämmande inflytande och förvärvsmetoden

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

4.3 Tillgångsförvärv

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

4.4 Koncernredovisning

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

5. Intäkter

5.1 Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i leasingavtalen (hyresavtalen). 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 hyresgäst Anpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger.

5.2 Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner 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 säkras ränterisk samt nedskrivningar av finansiella tillgångar.

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

Ränteutgifter aktiveras inte i förvaltningsfastigheter utan kostnadsförs löpande.

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

6.1 Utdelningsintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när rätten till att erhålla utdelning fastställts.

7. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt orealiserade värdeförändringar på derivat

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

8. Leasing

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

Leasetagare - Stenvalvet har ingått några tomträtts- och billeasingavtal samt hyr kontor och kontorsmaskiner.

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.

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

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

Fastighets AB Stenvalvet

Org nr 556803-3111

När förvärv sker av andelar i dotterföretag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för rabatt för uppskjuten skatt.

10. Förvaltningsfastigheter

10.1 Definition och värdering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som 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.

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 IPD's riktlinjer. Av dessa framgår bland annat att besiktning skall ske av samtliga fastigheter vid respektive värderingstillfälle med fördjupad besiktning vart tredje år. Beskrivning av tillämpade värderingsmetoder, betydande indata i värdebedömningarna samt vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell för olika delar av fastighetsbeståndet framgår av not 9.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senaste rapporten fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn till under perioden aktiverade investeringsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade investeringsutgifter.

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

10.2 Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgifterna kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet, när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. Låneutgifter såsom pantbrevskostnader aktiveras på berörd fastighet.

11. Finansiella instrument

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

11.1 Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, 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

Finansiella instrument som inte är derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom avseende de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Finansiella tillgångar 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 positivt verkligt värde. Fastighets AB Stenvalvet tillämpar inte möjligheten att värdera andra finansiella tillgångar än derivat i denna kategori.

Lånefordringar och kundfordringar

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

u

Fastighets AB Stenvalvet

Org nr 556803-3111

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet

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

Andra finansiella skulder

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

Derivat, ränterisk och säkringsredovisning

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

För ekonomisk säkring av prognostiserade ränteflöden från upplåning till rörlig ränta används ränteswapar där företaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Ränteswaparna värderas till verkligt värde i balansräkningen. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswaparna redovisas i resultatet mellan Förvaltningsresultat och Resultat före skatt på raden *Värdeförändringar på derivat*.

12. Immateriella anläggningstillgångar

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

13. Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och andelar i dotterföretag. Finansiella tillgångar nedskrivningsprövas enligt IAS 39.

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

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

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

13.3 Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

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

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

14. Ersättningar till anställda

14.1 Avgiftsbestämda pensionsplaner

Avgiftsbestämda planer är planer för ersättningar efter avslutad anställning enligt vilka ett företag betalar fastställda avgifter till ett annat företag (normalt sett ett försäkringsbolag) och inte har någon legal förpliktelse eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken att ersättningen blir lägre än förväntat och investeringsrisken, dvs. att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna. Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultatet i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

14.2 Kortfristiga ersättningar

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

h

Fastighets AB Stenvalvet

Org nr 556803-3111

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 att uppfylla förpliktelserna enligt kontraktet.

16. Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendationer RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas.

RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

16.1 Klassificering och uppställningsformer

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

16.2 Dotterföretag

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

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

16.3 Finansiella instrument och säkringsredovisning

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

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument och säkringsredovisning i IAS 39 i moderbolaget som juridisk person.

16.4 Finansiella garantier

Moderbolagets utställda finansiella garantiavtal består i huvudsak endast av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att företaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lätttnadsregel jämfört med reglerna i IAS 39. Lätttnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag, intresseföretag och joint ventures. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

16.5 Anteciperade utdelningar

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

16.6 Skatter

I moderbolaget redovisas i balansräkningen obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, till skillnad från koncernredovisningen. I resultaträkningen görs i moderbolaget på motsvarande sätt ingen fördelning av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skattekostnad.

16.7 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, eller i vissa fall uppskjuten skatt.

16.8 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. *u*

Not 2 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.

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 upplåttna utrymmen tillhörande förvaltningsfastigheterna.

Hyreskontrakt avseende lokaler upprättas initialt normalt på en hyrestid som omfattar 3-5 år. Längre avtal förekommer främst om lokalerna är specifikt anpassade för hyresgästens verksamhet såsom lokaler för rättsväsendet, vård- och omsorgsboenden och undervisningslokaler. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen kan beräknas till 5,7 år (6,2). Kontrakten för lokaler har normalt indexklausuler.

Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt.

Förfallostruktur kontrakterad hyra	2015-12-31		2014-12-31	
	Årshyra	% av total	Årshyra	% av total
Kommersiella lokaler				
2015	–	0%	68	11%
2016	50	7%	36	6%
2017	169	25%	176	29%
2018	81	12%	41	7%
2019	75	11%	49	8%
2020	32	5%	7	1%
2021	64	10%	64	10%
2022	26	4%	19	3%
2023	19	3%	21	3%
2024	19	3%	18	3%
2025 och senare	130	20%	117	19%
	664	100%	614	100%

Förfallostrukturen ovan avser kontrakterade årshyror per 2015-12-31. Andelen kontor motsvarade ca 41 %, vård- och omsorgsboenden ca 26 % och övriga lokaler utgjorde ca 33 %.

Fastighetskostnader

Specifikation av koncernens fastighetskostnader:

	2015	2014
Taxebundna kostnader	79	45
Övriga driftskostnader	40	25
Underhållskostnader	37	25
Fastighetsadministration	21	11
Fastighetsskatt	15	4
Summa fastighetskostnader	192	110

Not 4 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Medelantalet anställda	2015		2014	
		varav kvinnor		varav kvinnor
Moderföretaget				
Sverige	17	33%	7	29%
Totalt i moderföretaget	17	33%	7	29%
Dotterföretag				
Sverige	0	0%	–	0%
Totalt i dotterföretag	–	0%	–	0%
Koncernen totalt	17	33%	7	29%

Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader (redovisas i tkr)	2015		2014	
	Moderföretaget	Koncernen	Moderföretaget	Koncernen
<i>Styrelse och verkställande direktör</i>				
Löner och ersättningar	2 380	2 380	1 661	1 661
Sociala kostnader (varav pensionskostnad)	1 254 (567)	1 254 (567)	876 (417)	876 (417)
	3 633	3 633	2 537	2 537
<i>Övriga anställda</i>				
Löner och ersättningar	10 619	10 619	4 575	4 575
Sociala kostnader (varav pensionskostnad)	5 337 (1 922)	5 337 (1 922)	2 300 (877)	2 300 (877)
	15 956	15 956	6 875	6 875
<i>Totalt</i>				
Löner och ersättningar	12 999	12 999	6 236	6 236
Sociala kostnader (varav pensionskostnad)	6 590 (2 489)	6 590 (2 489)	3 176 (1 294)	3 176 (1 294)
	19 590	19 590	9 412	9 412

Ledande befattningshavares förmåner*Koncern och moderföretag*

Styrelsens ordförande har erhållit arvode på totalt 150 (300) Tkr. Övriga ledamöter har erhållit arvode på totalt 400 (0) Tkr.

Till VD har under året utbetalats fast lön på totalt 1 831 (1 373) Tkr

För VD har under året inbetalats pensionspremier på totalt 456 (336) 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

Under 2016 startar ett av styrelsen beslutat incitamentsprogram vilket omfattar samtliga anställda inklusive VD och kan ge maximalt två månadslöner i bonus. VD:s del av bonus är dessutom begränsat till maximalt 20 % av den totala bonus som, enligt programmet, utgår till bolagets anställda.

Fastighets AB Stenvalvet

Org nr 556803-3111

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

	2015	2014
Koncernen		
<i>PwC</i>		
Revisionsuppdrag	–	20
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	2 139	720
Andra uppdrag	328	150
Moderföretaget		
<i>PwC</i>		
Revisionsuppdrag	–	20
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	2 139	720
Andra uppdrag	328	150

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 Intäkter och kostnader förvaltning
Koncernen

Moderföretaget är koncernens servicebolag och personalen är anställd i bolaget. Förvaltningstjänster för koncernens samtliga bolag utförs av bolaget.

Förvaltningstjänsterna faktureras såväl till interna som externa kunder till marknadsmässiga villkor.

Specifikation av koncernens förvaltningskostnader:

	2015	2014
Personalkostnader	10	7
Lokal- och kontorskostnader	2	2
Köpta tjänster	3	4
Avskrivningar	0	0
Övriga kostnader	5	3
	<u>20</u>	<u>16</u>

Fastighets AB Stenvalvet

Org nr 556803-3111

Not 7

Finansnetto

Koncernen

I tabellen nedan presenteras ränteintäkter och räntekostnader samt värdeförändringar per värderingskategori i IAS 39.

	Finansiella intäkter		Finansiella kostnader		Värdeförändring derivat	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
<i>Lånefordringar och kundfordringar</i>						
- Ränteintäkter	1	1	-	-	-	-
<i>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>						
- Räntekostnader	-	-	-248	-194	-	-
<i>Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet (1)</i>						
- Ränteswappar	-	-	-	-	36	-63
Totalt	1	1	-248	-194	36	-63

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

Moderföretaget**Resultat från andelar i koncernföretag**

	2015	2014
Utdelning	-	0
Resultatandelar från Handelsbolag/Kommanditbolag	8	-9
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	0
Nedskrivningar av aktier i dotterbolag	-	-7
	<u>8</u>	<u>-17</u>

Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Ränteintäkter, koncernföretag	126	64
Ränteintäkter, övriga	-	0
	<u>126</u>	<u>64</u>

Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader, koncernföretag	1	-1
Räntekostnader, övriga	180	-104
Lösenkostnader räntederivat	16	-
	<u>-197</u>	<u>-106</u>

K

Fastighets AB Stenvalvet
Org nr 556803-3111

Not 8 **Aktuell och uppskjuten skatt**

Koncernen

	2015	2014
Aktuell skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)		
Årets skattekostnad/skatteintäkt, aktuell skatt	-3	3
	-3	3
Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-121	-61
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	9	5
	-112	-56
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-115	-53

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

Avstämning av effektiv skatt

	2015		2014	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		483		247
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0%	-106	22,0%	-54
Ej avdragsgilla kostnader	0,4%	-2	0,0%	0
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	0	-0,9%	2
Avdragsgilla ej resultatpåverkande poster	-0,1%	1	0,0%	0
Skatteeffekt av bolagsförsäljningar	-0,2%	1	0,0%	-
Justerad skatteberäkning avssende tidigare år	0,6%	-3	0,0%	-
Övrigt	1,0%	-5	0,0%	0
Redovisad effektiv skatt	23,7%	-115	21,1%	-53

Moderföretaget

	2015	2014
Aktuell skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)		
Årets skattekostnad /skatteintäkt, aktuell skatt	-	-
Justerad av skatt hänförlig till tidigare år	-	-
	-	-
Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	9	13
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-3	-8
	6	5
Totalt redovisad skattekostnad i moderföretaget	6	5

Avstämning av effektiv skatt

Moderföretaget	2015		2014	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-38		-28
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0%	8	22,0%	6
Ej avdragsgilla kostnader	-0,1%	0	-0,1%	0
Ej skattepliktiga intäkter	0,1%	0	0,1%	-
Avdragsgilla ej resultatpåverkande poster	1,4%	1	1,9%	1
Övrigt	-4,0%	-2	-5,6%	-1
Redovisad effektiv skatt	19,4%	6	18,3%	5

Not 9 Förvaltningsfastigheter**Koncernen****Värdeförändring förvaltningsfastigheter**

	2015	2014
Realiserade värdeförändringar	4	2
Orealiserade värdeförändringar	266	252
	<u>269</u>	<u>254</u>

Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter

	2015	2014
Ingående balans	<u>6 547</u>	<u>3 406</u>
Förvärv av fastigheter	866	2 912
Investeringar i befintliga fastigheter ¹	75	17
Verkligt värde sålda förvaltningsfastigheter	-206	-40
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet ²	266	252
Omklassificering från inventarier till förvaltningsfastigheter	-	0
Utgående balans	<u>7 548</u>	<u>6 547</u>

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

2) Varav värdeförändringar hänförlig till tillgångar som fanns kvar vid årets slut 219 (62) mkr.

Annat påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar

	2015	2014
Hysesintäkter	630	374
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt)	-192	110
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt)	-	0

Väsentliga åtaganden

Vid årets utgång pågick följande väsentliga investeringar

	2015-12-31			2014-12-31		
	Bedömd tidpunkt för färdigst	Investering totalt	Återstår	Bedömd tidpunkt för färdigst	Investering totalt	Återstår
Falun Badhuset 11	2016-03	45	7	2016-03	45	44
Trollhättan Älvkvamen 1	2016-03	7	3		-	-
Eskilstuna Vapnet 1	2016-06	42	25		-	-
		<u>94</u>	<u>35</u>		<u>45</u>	<u>44</u>

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.

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy. I enlighet med denna policy görs externa värderingar en gång om året. Inför kvartal 4 värderas samtliga fastigheter av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av aktuell geografisk marknad samt kategori av fastigheter som värderats. Löpande under året görs interna kontrollvärderingar i dialog med externa fastighetsvärderare för att säkerställa att fastigheternas värde fortsatt ligger inom redovisat värdeintervall.

Per 2014-12-31 och 2015-12-31 har värderingar utförts av värderingsföretagen Forum Fastighetsekonomi, Cushman & Wakefield och Nordier Property Advisors. De externa värderarna besiktigar varje ny fastighet och därefter minst vart tredje år.

Fastigheterna värderas enligt principer i SFI/ IPD's värderingshandledning.

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

Fastighets AB Stenvalvet

Org nr 556803-3111

Värderingsteknik

Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod.

Den avkastningsbaserade metoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden i form av driftnetton under 5-25 år beroende på återstående antal år i de största hyresavtalen, som successivt marknadsanpassats, samt nuvärdet av bedömt restvärde året därefter.

Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kassaflödesperioden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde

	2015-12-31			2014-12-31		
	Kontor	Vård- och omsorgsboende	Övrigt	Kontor	Vård- och omsorgsboende	Övrigt
	Spann	Spann	Spann	Spann	Spann	Spann
	Vägt snitt	Vägt snitt	Vägt snitt	Vägt snitt	Vägt snitt	Vägt snitt
Förväntad normaliserad hyra (kr per kvm)	1 228	1 511	1 234	1 193	1 520	1 095
Aktuell hyra (kr per kvm)	1 262	1 530	1 253	1 259	1 542	1 097
Återstående längd på hyreskontrakt	2,6	10,4	5,0	3,3	11,5	5,8
Förväntad långsiktig vakans	4,9%	1,8%	3,1%	5,4%	0,7%	1,7%
Aktuell vakans	3,0%	0,7%	3,6%	3,5%	0,8%	1,6%
Förväntat normaliserat driftnetto (kr per kvm)	790	1 167	805	750	1 187	678
Diskonteringsränta, avkastningskrav	5,7-9,4%	5,0-10,9%	5,3-8,3%	5,5-9,7%	5,4-9,4%	5-10,5%
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	4,25-7,3%	4,75-9,0%	5,25-8,25%	6,25-7,75%	5,1-7,8%	6,25-8,5%

u

Fastighets AB Stenvalvet

Org nr 556803-3111

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

Väsentliga icke observerbara indata

	Förändring	Påverkan på verkligt värde (Mkr)		
		Kontor	2015-12-31 Vård- och omsorgsboende	Övrigt
Förväntad normaliserad hyra (kr per kvm)	+/-100	331	229	215
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5%-enh.	203	173	132
Förväntat normaliserat driftnetto (kr per kvm)	+/-100	331	229	215
Diskonteringsränta, avkastningskrav	+/- 0,5%-enh.	196	233	128

Not 10

Andelar i koncernföretag

	2015-12-31	2014-12-31
Moderföretaget		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	935	458
Förvärv/Tilläggsköpeskilling	18	470
Aktieägartillskott	-	7
	<u>953</u>	<u>935</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-8	-1
Årets nedskrivningar	-	-7
	<u>-8</u>	<u>-8</u>
Redovisat värde vid årets slut	946	928

Specifikation av moderföretagets direkta innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag	Org nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	2015-12-31 Redovisat värde	2014-12-31 Redovisat värde
Moderföretagets direkt ägda bolag						
Stenvalvet 201 Malmö Lastvagnen AB	556442-3142	Stockholm	6 800	100%	25	25
Stenvalvet 202 Rättvik Sjukhemmet AB	556678-2453	Stockholm	10 000	100%	17	17
Stenvalvet 203 Västervik Lindö AB	556781-0543	Stockholm	1 000	100%	34	34
Stenvalvet 205 Norrtälje Älmsta AB	556832-3090	Stockholm	500	100%	36	36
Stenvalvet 206 Uppsala Ultuna AB	556792-4740	Stockholm	1 000	100%	74	74
Stenvalvet 207 Örebro Östra Via AB	556834-9913	Stockholm	50 000	100%	9	9
Stenvalvet 208 Åkersberga Smedby KB	969697-6233	Stockholm	999	99,9%	124	124
Stenvalvet 209 Åkersberga AB	556819-6900	Stockholm	500	100%	-	-
Stenvalvet 210 Hässleholm Vinslöv AB	556467-9156	Stockholm	8 000	100%	44	44
Stenvalvet 211 Västerås AB	556851-6313	Stockholm	500	100%	58	58
Stenvalvet 212 Rönninge Rosstorp AB	556776-1423	Stockholm	100	100%	28	28
Stenvalvet 214 Trelleborg Högalid AB	556764-1310	Stockholm	1 000	100%	9	9
Stenvalvet 215 Umeå AB	556709-6630	Stockholm	1 000	100%	0	0
Stenvalvet 216 Bridal AB	556865-6010	Stockholm	50 000	100%	-	-
Stenvalvet 235 Bjuv Bjuv AB	556536-0962	Stockholm	1 000	100%	33	33
Stenvalvet 239 Holding VV AB	556970-5709	Stockholm	1 000	100%	71	53
Stenvalvet 760 Stora Blå AB	556771-7102	Stockholm	134 592	100%	384	384
					<u>946</u>	<u>928</u>

Fastighets AB Stenvalvet

Org nr 556803-3111

Moderföretagets indirekt ägda bolag

Bolag	Org nr	Säte	Antal andelar	Andel i %
Stenvalvet 208 Åkersberga Smedby KB	969697-6233	Stockholm	1	0,1%
Stenvalvet 217 Bridal Komplementär AB	556880-7209	Stockholm	50 000	100%
Stenvalvet 218 Torsby Solliden KB	969646-4206	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 219 Kävlinge AB	556706-9181	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 220 Bromma Beckomberga AB	556588-3054	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 221 Helsingborg AB	556688-7526	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 222 Kristianstad AB	556824-7562	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 223 Limhamn AB	556754-7152	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 224 Grycksbo Stallgården KB	969676-4415	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 225 Svärdsjö Borgärdet KB	969676-4423	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 227 Hedemora Vinstra KB	969676-4340	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 228 Lima Norrbäcken KB	969676-4498	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 229 Leksand Sjukstugan KB	969676-4456	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 230 Orsa Fridhem KB	969676-4464	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 231 Särna Särnabyn KB	969676-4522	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 236 Skåne AB	556941-3544	Stockholm	50 000	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 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 Norna AB	556734-9286	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 715 Visby Mullvaden AB	556760-9531	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 716 Visby Geten AB	556760-9549	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 717 Eskilstuna Vapnet 1 AB	556758-3660	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 723 Landskrona G:a Rådstugan A	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 727 Stockholm Västberga Gärd A	556760-9465	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 728 Falun Kardmakaren AB	556760-2536	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 729 Falun Kungsgården AB	556761-5389	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 730 Eskilstuna Vapnet 2 AB	556760-2643	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 731 Kungälv Notarieängen AB	556802-9192	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 740 Lilla Blå AB	556908-4550	Stockholm	50 000	100%
Stenvalvet 750 Mölndal Juristen AB	556761-9118	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 751 Göteborg Brämaregården AB	556761-9134	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 752 Lund Spettet AB	556761-9027	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 770 Blåljus AB	556758-3678	Stockholm	100 000	100%

h

Fastighets AB Stenvalvet

Org nr 556803-3111

Not 11 Långfr fordran hos koncernföretag**Moderföretaget**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 335	456
Tillkommande fordringar	<u>4</u>	<u>879</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 339	1 335

Not 12 Finansiella instrument och finansiell riskhantering**Koncernen****Finansiell riskhantering**

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

Syftet med den finansiella riskhanteringen är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår till följd av koncernens verksamhet. Enligt finanspolicyn är det inte tillåtet att överskrida en belåningsgrad om 70 % samt att all finansiering av fastighetsbeståndet ska ske på dotterbolagsnivå.

De primära riskerna koncernen är exponerad för är finansieringsrisk, ränterisk samt risk i prissättning på taxebundna kostnader.

Då ca 80% av hyresintäkterna härrör från stat, kommun och landsting är motpartsrisken starkt begränsad.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar.

För att säkerställa att koncernen alltid kan upprätthålla sin kortsiktiga betalningsförmåga ska en likviditetsreserv alltid finnas tillgänglig.

Hur stor likviditetsreserven minst ska vara finns reglerat i finanspolicyn och baseras på bolagets löpande betalningsförpliktelser de närmaste 90 dagarna.

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

Likviditetsreserv

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Obundna bankmedel	<u>200</u>	<u>194</u>
Likviditetsreserv	200	194

Fastighets AB Stenvalvet

Org nr 556803-3111

Förfallostrukturen för koncernens räntebärande skulder, utan hänsyn till löpande amortering, framgår av tabellen nedan.

I tabellen anges även en uppskattning av kommande räntebetalningar. Vid beräkningen av framtida räntebetalningar på lån som löper med rörlig ränta har per balansdagen aktuella swapräntekurvor använts. För derivat anges de odiskonterade framtida kassaflödena.

2015-12-31	Not	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 och senare	Summa
<i>Skulder till kreditinstitut och ägare</i>									
Banklån	17	417	619	1 882	-	1 390	-	-	4 308
Ägarlån	17	-	-	-	-	-	-	1 940	1 940
Räntebetalningar		52	62	62	31	27	-	-	235
<i>Räntederivat</i>									
<i>Ränteswappar</i>									
- Fordringar		3	-9	-21	-33	-40	-45	-107	-251
- Skulder		22	22	21	21	20	20	41	168
		495	695	1 945	19	1 397	-25	1 874	6 400
<i>Ej räntebärande skulder</i>									
Leverantörsskulder		32	-	-	-	-	-	-	32
Övriga kortfr. skulder		45	-	-	-	-	-	-	45
		77	-	-	-	-	-	-	77
Totalt		572	695	1 945	19	1 397	-25	1 874	6 477

2014-12-31	Not	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 och senare	Summa
<i>Skulder till kreditinstitut och ägare</i>									
Banklån	17	1 302	464	573	1 452	-	-	-	3 792
Ägarlån	17	-	-	-	-	-	-	1 840	1 840
Räntebetalningar		50	31	21	8	-	-	-	110
<i>Räntederivat</i>									
<i>Ränteswappar</i>									
- Fordringar		-4	-3	-3	-2	-1	-	-	-13
- Skulder		27	23	21	16	8	-	-	94
		1 375	516	612	1 473	7	-	1 840	5 823
<i>Ej räntebärande skulder</i>									
Leverantörsskulder		21	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kortfr. skulder		56	-	-	-	-	-	-	-
		77	-	-	-	-	-	-	-
Totalt		1 452	516	612	1 473	7	-	1 840	5 823

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

Ränterisk

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

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

Per balansdagen fanns utestående ränteswappar med ett sammanlagt nominellt belopp uppgående till 1 991 (1 453) Mkr och ett redovisat värde om 35 (-67) Mkr. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 4,5 (1,7) år med hänsyn taget till effekt av räntederivat.

En momentan ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en årlig kostnadsökning om 13 (11) Mkr, givet balansdagens låneportfölj och med beaktande av utestående räntederivat.

Fastighets AB Stenvalvet

Org nr 556803-3111

Kredit- och motpartsrisk

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

Kommersiell kreditrisk

Befintliga hyresgäster utgörs till ca 80% av stat, kommun och landsting varför motpartsrisken i det befintliga beståndet är begränsad. Vid nyuthyrning till privata hyresgäster görs alltid en kontroll av den potentiella hyresgästens kreditvärdighet innan slutligt hyresavtal tecknas.

Aldersanalys, förfallna ej nedskrivna kund- och hyresfordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ej förfallna kund- och hyresfordringar	2	-
Förfallna 91 dagar och mer	-	1
Reservering befarade kundförluster	-	-1
Summa kundfordringar	<u>2</u>	<u>0</u>

Koncentration av kreditrisk, hyresfordringar

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

Finansiell kredit- och motpartsrisk

För att minska kreditrisken i derivat ingår koncernen derivatavtal med merparten av de kreditinstitut där koncernen har sina krediter. Derivatet har samma räntebindningsdatum som de underliggande lånen för att riskminimera. Avtalen faller under normen för svenska ramavtal. Bolaget vare ställer eller tar emot säkerheter för motpartsrisiker i derivatavtal.

Redovisat och verkligt värde för finansiella instrument

	<i>Koncernen</i>				<i>Moderbolaget</i>			
	Kund- och lånefordringar		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet		Kund- och lånefordringar		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	
	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde								
Ränteswappar			42	-				
Finansiella tillgångar som inte värderas till verkligt värde								
Kundfordringar	2	1			-	-		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	-			23	-		
Likvida medel	200	194			87	153		
	<u>207</u>	<u>195</u>			<u>110</u>	<u>153</u>		
Summa finansiella tillgångar	<u>207</u>	<u>195</u>	<u>42</u>	<u>-</u>	<u>110</u>	<u>153</u>		
Finansiella skulder värderade till verkligt värde								
Ränteswappar			-7	-67				
Finansiella skulder som inte värderas till verkligt värde								
Långfristiga räntebärande skulder	-5 805	-3 883			-1 940	-1 840		
Kortfristiga räntebärande skulder	-443	-1 749			-	-		
Leverantörsskulder	-32	-21			-3	-2		
Upplupna kostnader	-45	-56			-43	-41		
	<u>-6 325</u>	<u>-5 709</u>			<u>-1 986</u>	<u>-1 883</u>		
Summa finansiella skulder	<u>-6 325</u>	<u>-5 709</u>	<u>-7</u>	<u>-67</u>	<u>-1 986</u>	<u>-1 883</u>		

Fastighets AB Stenvalvet
Org nr 556803-3111

Verkligt värde för finansiella instrument

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

Verkligt värde för skulder till kreditinstitut har beräknats uppgå till ett belopp som skiljer sig obetydligt från redovisat värde. Redovisat värde för skulder till kreditinstitut uppgick per den 31 december 2015 till 4 308 (3 792) Mkr. Diskontering har gjorts av de kontraktuella flödena med en diskonteringsränta där en relevant aktuell spread har använts. Uppgifter om aktuell spread har erhållits från den bank som respektive lån tagits hos, vilket innebär att värderingen gjorts med indata som inte kan observeras på marknaden och som därför tillhör nivå 3 i verkligt värde hierarkin.

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

Värderingstekniker

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

Covenants

I koncernens kreditavtal finns följande avtalade åtaganden avseende koncernen:

Covenant	Avtalat värde	Redovisade värden	2015	2014	2013	2012
Räntetäckningsgrad	1,4-1,5	ggr	5,5	3,3	2,4	2,1
Belåningsgrad	72,5 % - 75 %	%	57	58	63	64

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 marknadsvärde

Utöver ovanstående åtaganden på koncernnivå finns åtaganden för respektive underliggande låneportfölj. Avtalade covenantskrav för dessa uppgår i samtliga fall till samma värden som koncernens motsvarande krav.

Not 13 Uppskjuten skatt

Redovisade uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder

Koncernen	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Förvaltningsfastigheter	-	-	260	163	-260	-163
Derivat	-	15	8	-	-8	15
Underskottsavdrag	30	22	-	-	30	22
Periodiseringsfonder	-	-	-	1	-	-1
Skattefordringar/-skulder, netto	30	37	268	163	-238	-127

Förändringarna av uppskjutna skattefordringar och -skulder har redovisats via resultaträkning framgår av not 8.

Förvaltningsfastigheter

	2015-12-31	2014-12-31
Uppskjuten skatteskuld beräknad på hela skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde	694	510
Redovisad uppskjuten skatteskuld	-260	-163
Uppskjutna skatteskulder ej redovisade pga fastigheter förvärvats genom s.k. tillgångsförvärv	434	347

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

Underskottsavdragen har obegränsad nyttjandeperiod.

Moderföretaget

Moderföretaget	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Underskottsavdrag	23	14	-	-	23	14
Förvaltningsfastigheter i handelsbolag	-	-	-12	-9	-12	-9
Skattefordringar/-skulder, netto	23	14	-12	-9	11	5

Förändringarna av uppskjutna skattefordringar och -skulder har redovisats via resultaträkningen.

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

Underskottsavdragen har obegränsad nyttjandeperiod.

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen			
	Förutbetalda hyresutgifter	1	0
	Förutbetalda försäkringspremier	1	0
	Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	1	4
	Förutbetalda förvärvskostnader	–	1
	Förutbetalda bankavgifter	5	0
		<u>8</u>	<u>5</u>
Moderföretaget			
	Förutbetalda förvärvskostnader	–	1
	Övrigt	1	–
		<u>1</u>	<u>1</u>

Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen			
	Pågående jämningsmoms	6	7
	Övriga fordringar	20	31
		<u>26</u>	<u>39</u>
Moderföretaget			
	Övriga fordringar	7	2
		<u>7</u>	<u>2</u>

Not 16	Eget kapital		
Moderföretaget			
		Stamaktier	Preferensaktier
Antal aktier			
Antal aktier	2014-01-01	4 000	5 000 000
Förändring under året			
Nyemission			3 071 025
Inlösen		-4 000	
Antal aktier	2014-12-31	0	8 071 025
Antal aktier	2015-12-31	0	8 071 025

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

Upplysningar om kapital och kapitalstruktur

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

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 finanspolicy. Extern belåning (d.v.s. lån från icke-aktieägare) skall uppgå till maximalt sjuttio (70) procent beräknat på värdet av Koncernens totala investeringar. Anpassningen till detta mål utgör en del av den strategiska planeringen och nivån på belåningsgraden följs löpande upp i den interna rapportering till ledningsgruppen och styrelsen.

Lånat kapital definieras som kapital lånat utanför ägarkretsen, d.v.s. exklusive ägarinlåning. Belåningsgraden beräknas genom att sätta koncernens totala fastighetsbestånds marknadsvärde i relation till lånat kapital. Belåningsgraden uppgår vid årets slut till en nivå om 57 % (58 %) vilket klart understiger den i finanspolicy angivna nivån. Minskningen i belåningsgraden beror främst på att fastigheterna ökat i värde samt att lånat kapital minskat med den amortering som skett under året.

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 1 406 mkr via ägarinlåning.

Under året har översyn och uppdatering av koncernens finanspolicy skett med tyngdpunkt på ränterisk och räntebindningsstrategi.

Fastighets AB Stenvalvet
Org nr 556803-3111

Not 17	Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen			
<i>Långfristiga</i>			
	Skulder till kreditinstitut 1)	3 865	2 043
	Övriga skulder 2)	1 943	1 840
		<u>5 808</u>	<u>3 883</u>
<i>Kortfristiga</i>			
	Skulder till kreditinstitut	443	1 749
		<u>443</u>	<u>1 749</u>
		6 251	5 632

1) Av Skulder till kreditinstitut förfaller 0 Mkr (föregående år 0 Mkr) senare än fem år från balansdagen.

2) Av Övriga skulder avser 1 940 Mkr lån från aktieägare. 1 940 mkr (föregående år 1 840 mkr) förfaller senare än fem år från balansdagen.

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

Moderföretaget

<i>Långfristiga</i>			
	Övriga skulder 1)	1 940	1 840
		<u>1 940</u>	<u>1 840</u>

1) Övriga skulder avser lån från aktieägare. 1 940 mkr (föregående år 1 840 mkr) förfaller senare än fem år från balansdagen.

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

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Koncern			
	Förutbetalda hyresintäkter	114	125
	Upplupna driftskostnader	13	13
	Upplupna personalkostnader	2	1
	Upplupna räntekostnader	45	56
	Övriga poster	12	6
		<u>186</u>	<u>200</u>
Moderföretag			
	Upplupna personalkostnader	2	1
	Upplupna räntekostnader	43	41
	Övriga poster	4	3
		<u>49</u>	<u>46</u>

Not 19	Operationell leasing	2015	2014
<i>Leasingavtal där företaget är leasegivare</i>			
Koncern			
	Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
	Inom ett år	664	614
	Mellan ett och fem år	1 714	1 685
	Senare än fem år	1 636	1 728
		<u>4 013</u>	<u>4 027</u>

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

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Koncern			
	Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
	Inom ett år	3	1
	Mellan ett och fem år	11	6
	Senare än fem år	-	1
		<u>14</u>	<u>8</u>

Fastighets AB Stenvalvet
Org nr 556803-3111

Not 20 Ställda säkerhet och eventalförpliktelser

Koncernen

	2015-12-31	2014-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 261	3 610
Aktier i dotterbolag	2 357	2 352
	<u>6 618</u>	<u>5 962</u>
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	<u>6 618</u>	<u>5 962</u>
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

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

Moderföretaget

	2015-12-31	2014-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Aktier i dotterbolag	439	264
Pantsatta reversfordringar	460	456
	<u>899</u>	<u>720</u>
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	<u>899</u>	<u>720</u>
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	3 001	1 960
Ansvar som bolagsman i handelsbolag	0	0
	<u>3 001</u>	<u>1 960</u>

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

Not 21 Transaktioner med närstående

Moderbolag

Resultat från andelar i koncernbolag se not 10. Moderbolaget hyr kontor till marknadsmässiga villkor av dotterbolag. Av bolagets totala inköp och försäljningar mätt i kronor avser 0 procent av inköpen och 97 procent av nettoomsättningen andra företag inom koncernen. Ränta har erlagts till koncernbolag om 1 (1) mkr och erhållits från koncernbolag om 126 (63) mkr.

Moderbolagets ägare

Ett aktieägarlån finns på 1 940 (1 840) mkr för vilket ränta har erlagts till moderbolagets ägare, Alecta, Al Pensions, Kyrkans pensionskassa, Käpan pensioner försäkringsförening, Stiftelsen för Strategisk Forskning, Rådastrand AB och Juras Vänner AB på ett belopp om 169 (99) 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 10.

Fastighets AB Stenvalvet
Org nr 556803-3111

Not 22	Upplysningar till kassaflödesanalys	
Betalda räntor och erhållen utdelning	2015	2014
Koncernen		
Erhållen ränta	1	1
Erlagd ränta	-259	-194
Moderföretaget		
Erhållen ränta	107	47
Erlagd ränta	-195	-106
Likvida medel		
Koncernen och moderföretaget		
Likvida medel består i sin helhet av banktillgodohavanden.		
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2015	2014
Koncernen		
Avskrivningar	-	0
Realisationsresultat försäljning av rörelse/dotterföretag	-4	-2
Förändring i värdet av förvaltningsfastigheter	-266	-252
Förändring i värdet av finansiella instrument	-36	63
Realiserade kursdifferenser på derivat	-66	-
Minskning av ränteskuld	-11	-
	-383	-190
Moderföretaget		
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-	7
Resultat från andelar i koncernföretag	-8	9
Ej reglerade räntebetalningar	-17	-
Ej reglerade koncernbidrag	-28	-
Summa	-53	17
Förvärv av dotterföretag, netto likvidpåverkan	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
<i>Förvärvade tillgångar och skulder samt eget kapital</i>		
Materiella anläggningstillgångar	-	0
Förvaltningsfastigheter	863	2 923
Rörelsefordringar	10	3
Likvida medel	7	220
Summa tillgångar	880	3 146
Långfristiga räntebärande skulder	-	1 625
Kortfristiga rörelseskulder	35	1 080
Summa avsättningar och skulder	35	2 705
Köpeskillning	845	441
Avgår: Apportemission	-	-287
Utbetald köpeskillning	845	154
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-7	-220
Påverkan på likvida medel	838	-66
Avyttring av dotterföretag, netto likvidpåverkan	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Förvaltningsfastigheter	206	40
Rörelsefordringar	1	0
Likvida medel	3	4
Summa tillgångar	210	44
Kortfristiga rörelseskulder	5	16
Summa skulder och avsättningar	5	16
Försäljningspris	210	30
Erhållen köpeskillning	210	30
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-3	-4
Påverkan på likvida medel	207	26

Not 23 **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

I februari förvärvades och tillträdades fastigheten Kalmar Valfisken 1 som ligger i direkt anslutning till fastigheten Valfisken 2 som sedan tidigare ägs av Stenvalvet.

Not 24 **Nyckeltalsdefinitioner**

Direktavkastning	Fastigheternas driftnetto /fastigheternas marknadsvärde
Soliditet	Totalt eget kapital /totala tillgångar
Realiserade värdeförändringar	Värdeförändringen på fastigheter och räntederivat som avyttrats respektive lösts under året
Orealiserade värdeförändringar	Värdeförändringen på fastigheter och räntederivat som alljämt innehåses vid årets slut

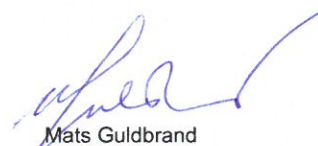
Stockholm den 4 april 2016



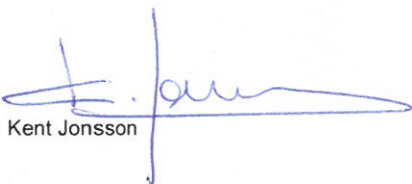
Gunnar Båsvik
Ordförande



Björn Franzon



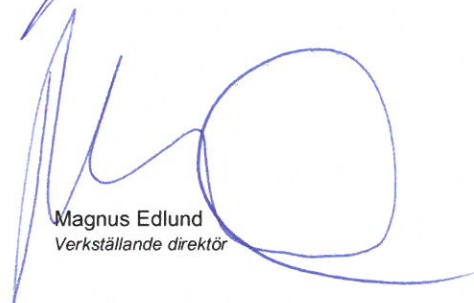
Mats Gulbrand



Kent Jonsson



Christina Rogestam



Magnus Edlund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2016

KPMG AB



Björn Flink
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets AB Stenvalvet för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Stenvalvet för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 7 april 2016

KPMG AB



Björn Flink
Auktoriserad revisor