

Styrelsen och verkställande direktören för

Fastighets AB Stenvalvet (publ)

Org nr 556803-3111

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019

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



Fastighets AB Stenvalvet (publ)

Org nr 556803-3111

Förvaltningsberättelse

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

Verksamheten**Koncernen**

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

Koncernen består vid räkenskapsårets utgång av moderbolaget Fastighets AB Stenvalvet (publ) med säte i Stockholm samt 85 helägda koncernföretag.

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

Koncernens personal är anställd i moderbolaget Fastighets AB Stenvalvet (publ).

Moderbolaget

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

Sammanfattning av utveckling av koncernens verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomsisk översikt</i>	2019	2018	2017	2016	2015
Intäkter, mkr	888	812	742	695	637
Driftnetto, mkr	629	578	530	493	445
Årets resultat, mkr	559	584	471	411	368
Balansomslutning, mkr	12 541	11 484	10 321	8 673	7 829
Verkligt värde fastigheter, mkr	12 025	11 105	9 941	8 510	7 548
Soliditet I, %	25	22	19	17	14
Soliditet II, %	48	45	42	41	39

Definitioner: Se not 25.

Resultat**Koncernen****Driftnetto**

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

Förvaltningsresultat samt värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivat

Räntenettet uppgick till **-360 (-321)** mkr. Ökningen förklaras till övervägande del av ökade räntekostnader med anledning av genomförda förvärv. Resultat före skatt uppgick till **744 (680)** mkr. Ökningen förklaras i huvudsak av genomförda förvärv samt realiserade värdeförändringar på fastigheter. Årets resultat uppgick till **559 (584)** mkr. För att säkerställa koncernens kommande räntenivåer finns ett antal ränteswappar upptagna. En marknadsvärdering vid årets slut ger vid hand en förändring av derivatens verkliga värde med **-41 (-24)** mkr. Den realiserade värdeförändringen på derivaten uppgår till **0 (0)** mkr medan den realiserade värdeförändringen uppgår till **-41 (-24)** mkr.

Fastigheternas verkliga värden

Koncernens fastigheter har i likhet med tidigare år värderats externt. Värderingen har genomförts av värderingsföretagen Cushman & Wakefield, Forum Fastighetsekonomi, CBRE och Savills. Majoriteten av fastigheterna har inför värderingen besiktigats av värderarna enligt auktoniserade värderares gängse rutiner för besiktningsintervall. Värderingarna görs både med användning av ortsprismetoden och fastigheternas kassaflöden. Under året har marknaden för fastighetstransaktioner fungerat normalt vilket medfört att ortspriser varit tillgängliga och kunnat användas i normal utsträckning. Samtliga fastigheter värderades av externa värderare, förutom tre projektfastigheter som värderades internt. Årsskiftesvärderingarna visade ett sammanlagt marknadsvärde på **12 025 (11 105)** mkr. Det verkliga värdet på samtliga fastigheter, justerat för gjorda investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv, har ökat med **4,3 (3,2)** %. Ökningen beror dels på att marknadens direktavkastningskrav för samhällsfastigheter sedan årsskiftet har minskat med omkring 0,15 procentenheter och dels på ett högre normaliserat driftsövertott.

Moderbolaget

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

Kassaflöde

Koncernen

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

Moderbolaget

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

Förvärv, investeringar och försäljningar

Koncernen

Förvärv under året

Under årets första kvartal tillträdde en fastighet i Örebro. Fastigheten, det f d sjukhusområdet Mellringestaden, omfattar ca 45 000 kvm uthyrningsbar area och är koncernens hittills största fastighet.

Under det andra kvartalet förvärvades en fastighet i Jönköping som inrymmer Arbetsförmedlingens kontor. Dessutom förvärvades en mindre fastighet i Falun som senare hyrts ut till Polismyndigheten.

Vidare förvärvades under det tredje kvartalet en fastighet i Växjö som inrymmer Växjö Fria Gymnasieskola och under årets sista kvartal förvärvades även en projektfastighet som planeras att konverteras till en skola med Jensen Education som hyresgäst.

Fastighetsvärdet för de under året förvärvade fastigheterna uppgår till **1 272 (1 323)** mkr.

Investeringar

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

Försäljningar under året

Under årets sista kvartal frånträdde totalt elva fastigheter och dessa var belägna i Dalarna, Strängnäs, Norrtälje och Västervik. Försäljningen av fastigheterna har genomförts för att koncentrera koncernens fastighetsbestånd till färre orter. Underliggande fastighetsvärde för frånträdde fastigheter uppgår till **1 110 (679)** mkr.

Finansiering och räntebindning

Koncernen

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

Koncernens certifikat och skulder till kreditinstitut var vid årsskiftet **5 420 (5 437)** mkr. Banklån tas i huvudregel av koncernens fastighetsägande bolag men företagscertifikaten emitteras av moderbolaget. Pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter lämnas som säkerhet. Den del som inte finansieras via kreditinstitut och företagscertifikat finansieras genom lån från ägarna. Ågarlånen uppgick vid årsskiftet till **2 848 (2 548)** mkr. Ågarlån, och ränta därpå, är efterställda lånen från kreditinstitut. Likvida medel uppgick vid årsskiftet till **349 (315)** mkr.

Koncernen hanterar risken för att framtida räntekostnader ska stiga vid finansiering med rörlig ränta genom att ingå ränteswappavtal med olika banker där koncernen erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Av den totalt utestående volymen skulder till kreditinstitut om **5 420 (5 437)** mkr har totalt **84 (63)** % räntesäkrats med fasträntelån och ränteswappar med varierande löptider. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inklusive låneskulder med fast ränta och räntederivat uppgår vid årets slut till **5,3 (3,2)** år. Den genomsnittliga upplåningsräntan var vid årets slut **1,72 (1,69)** % inklusive effekter av räntederivat. En momentan ökning av de korta räntorna på marknaden med en procentenhet skulle ge en ökad årlig räntekostnad för koncernen med **7 (18)** mkr.

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

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

Moderbolaget

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

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

Hållbarhet och miljö

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

Långsiktighet är hållbart

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

Ekonomisk hållbarhet

Koncernen strävar efter en långsiktig hållbar ekonomisk tillväxt med en låg finansiell och operationell risk samt att nyttja ekonomiska och mänskliga resurser effektivt. Strävan efter ekonomisk hållbarhet uttrycks i form av en värdekedja, stat, kommun och region finansierar och beställer samhällsservice. Myndigheter, omsorgsgivare, utbildare och vårdgivare tillhandahåller servicen. Stenvalvetkoncernen äger, förvaltar och utvecklar fastigheter för samhällsservice. Koncernens ägare representerar ca 1 miljon pensionssparare. Genom en hållbar ekonomisk tillväxt tryggas deras pensioner samtidigt som samhällsmedborgarna får tillgång till en god och långsiktigt hållbar samhällsservice. Det blir till en värdekedja där alla kan skörda frukterna av ett långsiktigt hållbart arbete.

Miljömässig hållbarhet

Koncernen har under gjort en intressent- och väsentlighetsanalys, vilket har resulterat i ett antal prioriterade aspekter som utgör Stenvalvets bidrag till FN:s globala mål.

Koncernen har även utarbetat en ny hållbarhetspolicy och nya riktlinjer för hållbarhetsarbetet.

Inom ramen för hållbarhetsarbetet har koncernen undertecknat initiativet "lokal färdplan Malmö 2030", inrättat ett system för klimatredovisning gällande tjänsteresor samt samarbetar med SundaHus i syfte att göra medvetna materialval i fastighetsbestånd.

Vid årets utgång beställdes installationen av solceller till taket på fastigheten Kabelrullen 3 i Älvsjö. Anläggningen beräknas bli färdig under våren 2020.

Social hållbarhet

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

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

Koncernen strävar efter att ha trygga och engagerade medarbetare i en god arbetsmiljö som känner att de har kunskap och förståelse för företagets vision och affärsidé. Koncernen genomför årliga medarbetarsamtal och arbetar kontinuerligt med medarbetarna och deras utvecklingsplaner. Under årets fastställdes kriterier för ledarskapet inom företaget.

Stenvalvetkoncernen eftersträvar ett etisk uppförande inom branschen, därför utfärdade 2019 en uppförandekod för Stenvalvets leverantörer.

Medarbetare

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

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

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

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

Möjligheter och risker

Fastighetsvärden

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

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

Kontraktportfölj

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

Projektverksamhet

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

Finansiella instrument och riskhantering

Risker och möjligheter avseende finans redovisas särskilt under not 13.

Ersättningsprinciper för ledande befattningshavare

Till vd har under 2019 utbetalats fast lön samt bonus. Under 2016 startade ett av styrelsen beslutat incitamentsprogram vilket omfattar samtliga anställda inklusive vd och kan ge maximalt två månadslöner i bonus. Vd:s del av bonus är dessutom begränsad till maximalt 20 % av den totala bonus som, enligt programmet, utgår till bolagets anställda. Utbetalning av bonus kommer att ske under 2020.

Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

Den 14 januari 2020 meddelande Fastighets AB Stenvalvet (publ) om rekrytering av Maria Lidström som vd och efterträdare till Magnus Edlund som slutar sin anställning den 11 mars 2020. Maria börjar sin anställning i maj 2020. Under ordinarie vd:s frånvaro blir vvd Sara Östmark tillförordnad vd.

Finansinspektionen godkände Fastighets AB Stenvalvet (publ):s prospekt avseende ett MTN program med rambelopp om 5 mdr kr.

Stenvalvet emitterade sin första obligation i februari 2020. Obligationen har ett nominellt belopp om 750 mkr och en löptid på 4 år. För närvarande pågår en global smittspridning av det s.k. Coronaviruset, vilket orsakar influensaliknande symptom. Epidemin medför väsentliga störningar både för ekonomin i stort och inom den finansiella marknaden. I dagsläget bedömer Stenvalvetkoncernen att påverkan av smittspridningen inte kommer att få så stora konsekvenser för verksamheten då huvuddelen av verksamhet som bedrivs i Stenvalvetkoncernens fastigheter är skattefinansierad verksamhet. Stenvalvetkoncernen har god tillgång till likviditet och har beredskap för att finansiera sin verksamhet även fortsättningsvis.

Förväntningar avseende framtida utveckling

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

Förslag till disposition av moderbolagets resultat

Till årsstämmans förfogande står följande belopp (kronor):

Överkursfond

Årets resultat

174 938 105

107 543 565

282 481 670

Styrelse föreslår följande:

Balanseras i ny räkning

282 481 670

DA

Resultaträkning - koncernen

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

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

Rapport över totalresultat - koncernen

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

Balansräkning - koncernen

Belopp i mkr

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar**

Immateriella tillgångar		1	1
Förvaltningsfastigheter	9	12 025	11 105
Leasingavtal, nyttjanderätt		45	-
Inventarier	10	2	2
Andra långfristiga fordringar		15	12
Summa anläggningstillgångar		12 088	11 120

Omsättningstillgångar

Kundfordringar		25	7
Övriga fordringar	16	67	29
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	12	13
Kortfristiga placeringar		-	-
Likvida medel		349	315
Summa omsättningstillgångar		453	364
SUMMA TILLGÅNGAR		12 541	11 484

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**

Aktiekapital	17	8	8
Övrigt tillskjutet kapital		349	349
Balanserat resultat inkl årets resultat		2 768	2 209
Summa eget kapital		3 125	2 566

Skulder**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	18	2 708	4 124
Övriga skulder	18	2 858	2 558
Derivat	13	65	24
Leasingskuld		41	-
Uppskjutna skatteskulder	14	641	522
Summa långfristiga skulder		6 313	7 228

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13, 18	1 472	792
Företagscertifikat	18	1 240	520
Leverantörsskulder		56	53
Leasingskuld		4	-
Skatteskulder		20	3
Övriga skulder		20	32
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	291	290
Summa kortfristiga skulder		3 103	1 690
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 541	11 484

Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen

1 januari - 31 december

2018

Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare

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

* Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

2019

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	2 209	2 566
Årets resultat*			559	559
Vid årets utgång	8	349	2 768	3 125

*Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Eget kapital se vidare not 17.

Kassaflödesanalys - koncernen

1 januari - 31 december

Belopp i mkr

	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		744	626
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-515	-290
Betald inkomstskatt		-2	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		227	336
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-19	-12
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		35	25
Kassaflöde från den löpande verksamheten		243	349
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1	-
Investeringar i befintliga fastigheter		-282	-201
Förvärv av finansiella tillgångar		-37	-
Förvärv av dotterbolag/rörelse, netto likvidpåverkan	23	-1 267	-1 288
Avyttring av dotterbolag/rörelse, netto likvidpåverkan		1 139	656
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-448	-849
Finansieringsverksamheten			
	23		
Upptagna lån		1 020	724
Amortering av lån		-1 277	-764
Företagscertifikat		500	520
Amortering leasingsskuld		-4	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		239	480
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		34	-20
Likvida medel vid årets slut		315	335
		349	315

Resultaträkning - moderbolaget

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

Rapport över resultat och övrigt totalresultat - moderbolaget

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

Balansräkning - moderbolaget

Belopp i mkr

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Immateriella anläggningstillgångar**

Licenser

1	1
1	1

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier

10	1	1
	1	1

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernbolag

11	1 487	1 304
----	-------	-------

Långfr fordran hos koncernbolag

12	3 054	2 399
----	-------	-------

Uppskjuten skattefordran

14	4	20
----	---	----

Andra långfristiga fordringar

-	-
---	---

Summa finansiella anläggningstillgångar

4 545	3 723
-------	-------

Summa anläggningstillgångar

4 547	3 725
-------	-------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernbolag

1 341	1 069
-------	-------

Övriga fordringar

16	44	6
----	----	---

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15	6	4
----	---	---

Summa kortfristiga fordringar

1 391	1 079
-------	-------

Kassa och bank

Kassa och bank

339	318
339	318

Summa omsättningstillgångar

1 730	1 397
-------	-------

SUMMA TILLGÅNGAR

6 277	5 122
-------	-------

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**

17

Bundet eget kapital

Aktiekapital

8	8
---	---

Summa bundet eget kapital

8	8
---	---

Fritt eget kapital

Överkursfond

195	195
-----	-----

Balanserat resultat

-20	-5
-----	----

Årets resultat

108	-15
-----	-----

Summa fritt eget kapital

283	175
-----	-----

Summa eget kapital

291	183
-----	-----

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

10	-
10	-

Långfristiga skulder

13, 18

Övriga skulder

2 848	2 548
-------	-------

Derivat

61	7
----	---

2 909	2 555
-------	-------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

5	5
---	---

Skulder till koncernbolag

1 738	1 783
-------	-------

Aktuell skatteskuld

6	-
---	---

Övriga skulder

1 242	528
-------	-----

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19	76	68
----	----	----

Summa kortfristiga skulder

3 067	2 384
-------	-------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 277	5 122
-------	-------

Rapport över förändringar i eget kapital - moderbolaget

1 januari - 31 december

2018	Antal aktier	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
		Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel, årets resultat		
Vid årets ingång	8 071 025	8		196	-5	199
Återköp egna aktier	-4 900					
Årets resultat*					-15	-15
Vid årets utgång	8 066 125	8		196	-20	184

*Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

2019	Antal aktier	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
		Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel, årets resultat		
Vid årets ingång	8 066 125	8		195	-20	184
Årets resultat*					108	108
Vid årets utgång	8 066 125	8		195	88	292

*Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Eget kapital, se vidare not 17.

Kassaflödesanalys - moderbolaget

1 januari - 31 december

Belopp i mkr

	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		130	-17
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m. m.		-187	-67
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-57	-84
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-201	-329
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-99	683
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-357	270
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1	-1
Lämnad finansiering till dotterbolag		-641	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-249	-357
Avyttring av finansiella tillgångar		187	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-704	-358
Finansieringsverksamheten	23		
Erhållna koncernbidrag		91	-
Lämnade koncernbidrag		-28	-
Upptagna lån		1 020	670
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 083	70
Årets kassaflöde		22	-18
Likvida medel vid årets början		317	335
Likvida medel vid årets slut		339	317

Noter

Belopp i mkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

1. Grunder för redovisningen

1.1 Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell 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 2019

Den 1 januari 2019 trädde IFRS 16 Leasing ikraft och Stenvalvet tillämpar rekommendationen från nämnda datum. Vid övergången har den modifierade retroaktiva metoden används vilket innebär att den ackumulerade effekten av IFRS 16 Leasingavtal har redovisats i öppningsbalansen per 1 januari 2019. Övergången till IFRS 16 har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. Det operativa kassaflödet har påverkats till det bättre då leasingbetalningar hamnat i finansieringsverksamheten. Koncernen har gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal där tomträttsavtalen identifieras som de mest väsentliga. Tomträttstillgångarna har initialt värderats till det belopp som motsvarar leasingskulden per 1 januari 2019, med tillägg för förutbetalda leasingavgifter redovisade 31 december 2018. Förutom tomträttsavtal finns det ett mindre antal leasingavtal, som fordon och hyreslokaler. Som en följd av IFRS 16 har tomträttsavgälder redovisats som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad från tidigare princip då den redovisades som en rörelsekostnad som belastade driftsöverskottet. Kostnaden för lokalhyra och fordon fördelar sig på avskrivningar och finansiell kostnad. Tomträttsavtal, hyresavtal och fordon har redovisats som en tillgång och som en motsvarande skuld vilket uppgick till 45 mkr per 31 dec 2019, varav tomträtterna står för 27 mkr.

4. Konsolideringsprinciper

4.1 Koncernuppgifter

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

4.2 Bestämmande inflytande och förvärvsmetoden

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

4.3 Tillgångsförvärv

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

4.4 Koncernredovisning

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

5. Intäkter

5.1 Hyres- och serviceintäkter

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

5.2 Intäkter från fastighetsförsäljning

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

6. Finansiella intäkter och kostnader

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

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

Princip fr o m 2019

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

Princip t o m 2018

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

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

9. Skatter

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



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

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 intressebolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

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

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

10. Förvaltningsfastigheter

10.1 Definition och värdering

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

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

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

Fastigheterna värderas enligt de värderingsprinciper som följer av MSCI's riktlinjer. Initial besiktning sker i nya fastigheter, därefter enligt värderarnas riktlinjer minst var tredje år eller oftare vid behov. Beskrivning av tillämpade värderingsprinciper, betydande indata i värdebedömningarna av fastighetsbeståndet framgår av not 9.

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

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

10.2 Tillkommande utgifter

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

11. Finansiella instrument

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

11.1 Redovisning i och borttagande från balansräkningen

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett, se avsnitt 11.2. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

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

11.2 Klassificering och värdering

Likvida medel, lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Hyresfordringar och andra fordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, dvs. efter avdrag för osäkra fordringar. Koncernens samtliga finansiella tillgångar - kundfordringar, likvida medel och andra fordringar uppfyller de kriterier som medför att de tillhör kategorin finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:

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

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet

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

Övriga skulder

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

Derivat, ränterisk och säkringsredovisning

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

12. Immateriella anläggningstillgångar

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

13. Nedskrivningar

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

13.1 Nedskrivning av materiella och immateriella tillgångar samt andelar i intresseföretag

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

En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i resultatet. Då nedskrivningsbehov identifierats för en kassagenererande enhet fördelas nedskrivningsbeloppet efter en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

13.2 Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

13.3 Återföring av nedskrivningar

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

14. Ersättningar till anställda

14.1 Avgiftsbestämda pensionsplaner

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

14.2 Kortfristiga ersättningar

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

15. Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder osäkerhet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. En avsättning för förlustkontrakt redovisas när de förväntade fördelarna som koncernen väntas erhålla från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga kostnaderna att uppfylla förpliktelseerna 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 Dotterbolag

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

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

16.3 Finansiella instrument och säkringsredovisning

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

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/ bortbokning och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader. I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9:s nedskrivningsregler.

16.4 Finansiella garantier

Moderbolagets utställda finansiella garantiavtal består i huvudsak endast av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag, intressebolag 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 Anticiperade utdelningar

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

16.6 Koncernbidrag

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

16.7 Aktieägartillskott

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

16.8 Derivatinstrument

Derivatinstrument redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5–10 %. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 9.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv och uppskjuten skatt

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

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

Redovisning av preferensaktier

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

Skatter

Regelverken för beskattningen av den typ av verksamhet som Stenvalvet bedriver är komplicerade och omfattande såväl vad avser inkomstbeskattningen som vid mervärdes- eller fastighetsbeskattning. Domstolars tolkning och tillämpning av dessa regelverk förändras också över tid. Förändringar i dessa regler, eller i rättsinstansernas tolkning av reglerna, kan påverka Stenvalvets resultat och ställning såväl positivt som negativt. Även reglerna för redovisning av skatter samt fastighetsbranschens tillämpning av dessa redovisningsregler är komplex. Exempel på förändringar av regler som skulle kunna vara negativa för Stenvalvet är höjda skattesatser, försämrade möjligheter till skattemässiga avdrag för utgiftsräntor, försämrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller inskränkningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdrag. Skatteverket i Sverige har normalt möjlighet att ompröva ett bolags taxering inom två år efter räkenskapsåret men i vissa fall kan taxeringar omprövas upp till fem år tillbaka i tiden. Från tid till annan har Stenvalvet pågående ärenden och dialoger med Skatteverket i enskilda beskattningsärenden. Skatteverket fattar taxeringsbeslut som kan överklagas och omprövas i förvaltningsdomstolarna (Förvaltningsrätt, Kammarrätt och Högsta Förvaltningsrätten). Då regelverken är komplexa, Skatteverkets omprövningsmöjligheter omfattande och rättsinstansernas tolkning och prövning sker i flera steg kan det ta längre tid att få klarlagt den rätta tillämpningen av lagstiftningen. Det kan innebära att vidtagna åtgärder eller genomförda transaktioner som tidigare beaktats som tillåtna enligt regelverken senare kan komma att behöva omvärderas. Stenvalvet följer de lagar och den praxis för beskattning som finns vid varje deklARATIONstillfälle. Stenvalvets bedömningar och beräkningar inom skatteområdet, och redovisningen av dessa, omprövas vid varje rapporttillfälle.

Not 3

Hyresintäkter och fastighetskostnader

Koncernen**Hyresintäkter**

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

Hyreskontrakt avseende lokaler upprättas initialt normalt på en hyrestid som omfattar 3-5 år. Längre avtal förekommer främst om lokalerna är specifikt anpassade för hyresgästens verksamhet såsom lokaler för rättsväsendet, vård- och omsorgsboenden och undervisningslokaler. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen kan beräknas till 6,5 (6,0) år. Kontrakten för lokaler har normalt indexklausuler.

Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt.

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

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

Intäkter

Specifikation av koncernens intäkter:

	2019	2018
Hyresintäkter	830	774
Serviceintäkter	27	27
Övriga intäkter	31	11
Summa intäkter	888	812

Fastighetskostnader

Specifikation av koncernens fastighetskostnader:

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

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

Not 4

Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Medelantalet anställda	2019		2018	
		varav kvinnor		varav kvinnor
Moderbolag				
Sverige	39	57%	35	60%
Totalt i moderföretaget	39	57%	35	60%
Dotterbolag				
Sverige	–	0%	–	0%
Totalt i dotterbolag	–	0%	–	0%
Koncernen totalt	39	57%	35	60%

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2019-12-31	2018-12-31
	Andel kvinnor	Andel kvinnor
Moderbolag		
Styrelsen	50%	50%
Övriga ledande befattningshavare	50%	50%
Koncernen		
Styrelsen	50%	50%
Övriga ledande befattningshavare	50%	50%

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

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

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

Ledande befattningshavares förmåner

Koncern och modebolag

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

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

För vd har under året inbetalats pensionspremier på totalt 465 (635) tkr på vilket löneskatt tillkommer.

Avgångsvederlag

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

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

Incitamentsprogram (rörlig ersättning)

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

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

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

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

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 6 Centrala administrationskostnader

Koncernen

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

Förvaltningstjänsterna faktureras till interna kunder på marknadsmässiga villkor.

Specifikation av koncernens centrala administrationskostnader	2019	2018
Personalkostnader	27	23
Lokal- och kontorskostnader	3	4
Köpta tjänster	6	6
Övriga kostnader	7	4
	43	37

Not 7

Finansnetto

Koncernen

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

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

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

Moderbolag**Resultat från andelar i koncernbolag**

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

Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter, koncernföretag	222	178
Ränteintäkter, övriga	2	-
	224	178

Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader, övriga	277	243
Värdeförändring räntederivat	53	7
	330	250

Not 8

Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

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

Inkomstskatten för svenska aktieföretag är 21,4%. I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket är lägre än det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter, skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter, skattebefriade avyttringar av andelar i bolag samt skattemässiga avsättningsmöjligheter till periodiseringsfonder.

Avstämning av effektiv skatt

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

Moderbolag

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

Avstämning av effektiv skatt

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

Not 9 Föreltungsfastigheter

Koncernen

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter

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

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

2) Varav värdeförändringar hänförlig till tillgångar som fanns kvar vid årets slut 475 (319) mkr.

Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar

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

Väsentliga investeringar

Vid årets utgång pågick följande väsentliga investeringar

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

Verkligt värde

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

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

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

Fastigheterna värderas enligt principer i MSCI's (f d IPD's) värderingshandledning.

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

Värderingsteknik

Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av 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 koncernens 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.

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

Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde

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

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

Väsentliga icke observerbara indata

Förändring

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

Påverkan på verkligt värde (Mkr)

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

Not 10

Inventarier

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

R

Not 11

Andelar i koncernbolag

Moderbolag*Akkumulerade anskaffningsvärden*

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	1 312	954
Förvärv/Tilläggsköpeskilling	213	358
Avyttring	-108	-
Aktieägartillskott	78	-
	1 495	1 312

Akkumulerade nedskrivningar

Vid årets början	-8	-8
	-8	-8
Redovisat värde vid årets slut	1 487	1 304

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i koncernbolag

Dotterföretag	Org nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	2019-12-31 Redovisat värde	2018-12-31 Redovisat värde
Moderbolagets 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
Stenvalvet 203 Västervik Lindö AB	556781-0543	Stockholm	1 000	100%	-	34
Stenvalvet 205 Norrtälje Älmsta AB	556832-3090	Stockholm	500	100%	-	36
Stenvalvet 206 Uppsala Ultuna AB	556792-4740	Stockholm	1 000	100%	74	74
Stenvalvet 207 Örebro Östra Via AB	556834-9913	Stockholm	50 000	100%	9	9
Stenvalvet 208 Åkersberga Smedby KB	969697-6233	Stockholm	999	99,9%	124	124
Stenvalvet 209 Åkersberga AB	556819-6900	Stockholm	500	100%	0	0
Stenvalvet 210 Hässleholm Vinslöv AB	556467-9156	Stockholm	8 000	100%	44	44
Stenvalvet 211 Västerås AB	556851-6313	Stockholm	500	100%	58	58
Stenvalvet 212 Rönninge Rosstorp AB	556776-1423	Stockholm	1 000	100%	28	28
Stenvalvet 214 Trelleborg Högalid AB	556764-1310	Stockholm	1 000	100%	9	9
Stenvalvet 215 Umeå AB	556709-6630	Stockholm	1 000	100%	0	0
Stenvalvet 216 Bridal AB	556865-6010	Stockholm	50 000	100%	25	0
Stenvalvet 235 Bjuv Bjuv AB	556536-0962	Stockholm	1 000	100%	33	33
Stenvalvet 239 Holding VV AB	556970-5709	Stockholm	1 000	100%	72	72
Stenvalvet 245 Farsta AB	559062-3764	Stockholm	500	100%	2	0
Stenvalvet 254 Eskilstuna Forskaren AB	556709-6820	Stockholm	1 000	100%	0	0
Stenvalvet 255 Jönköping Vingen AB	556723-2342	Stockholm	1 000	100%	0	0
Stenvalvet 256 Jönköping Omsorgen AB	556931-8644	Stockholm	500	100%	30	30
Stenvalvet 257 Borlänge AB	556955-6516	Stockholm	50 000	100%	54	54
Stenvalvet 258 Eskilstuna Eskulapen AB	556767-6423	Stockholm	1 000	100%	0	0
Stenvalvet 259 Växjö Dörren AB	556906-7431	Stockholm	1 000	100%	0	0
Stenvalvet 260 Växjö Korpen AB	559051-6604	Stockholm	500	100%	52	51
Stenvalvet 261 Strängnäs Idun AB	559132-9692	Stockholm	50 000	100%	-	21
Stenvalvet 262 Holding SM AB	559162-4431	Stockholm	500	100%	0	0
Stenvalvet 264 Holding Nenortkele AB	556991-7064	Stockholm	840 000	100%	106	105
Stenvalvet 266 Örebro Mellringe AB	559169-2149	Stockholm	50 000	100%	8	0
Stenvalvet 267 Umeå Aspgården AB	559079-0035	Stockholm	500	100%	97	96
Stenvalvet 268 Holding US AB	559184-4401	Stockholm	500	100%	0	0
Stenvalvet 271 Jönköping Hägern KB	916560-8093	Stockholm		99,9%	97	-
Stenvalvet 272 Växjö Värendsvallen AB	559082-5484	Stockholm	500	100%	48	-
Stenvalvet 273 Nacka Sicklaön AB	559069-3296	Stockholm	500	100%	65	-
Stenvalvet 760 Stora Blå AB	556771-7102	Stockholm	134 592	100%	427	383
					1 487	1 304

Moderbolagets indirekt ägda bolag

Bolag	Org nr	Säte	Antal andelar	Andel i %
Stenvalvet 208 Åkersberga Smedby KB	969697-6233	Stockholm	1	0,1%
Stenvalvet 217 Bridal Komplementär AB	556880-7209	Stockholm	50 000	100%
Stenvalvet 219 Kävlinge AB	556706-9181	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 220 Bromma Beckomberga AB	556588-3054	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 221 Helsingborg AB	556688-7526	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 222 Kristianstad AB	556824-7562	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 223 Limhamn AB	556754-7152	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 224 Grycksbo Stallgården KB	969676-4415	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 225 Svärdsjö Borgärdet KB	969676-4423	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 232 Gamla Uppsala AB	556506-6676	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 233 Sävja Sävja AB	556828-0357	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 237 Ystad Lågtrycket AB	556715-0239	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 238 Visby Visborg 1:18 AB	556901-4532	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 240 Väsby Vilunda AB	556928-0760	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 241 Visby Infanteristerna AB	556901-4540	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 242 Västerås Livian AB	556919-9531	Stockholm	50 000	100%
Stenvalvet 243 Växjö AB	556718-6886	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 244 Lönbacken Fastigheter Kompl AB	559035-0699	Stockholm	500	100%
Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB	559063-5719	Stockholm	500	100%
Stenvalvet 247 Mariestad Läns AB	559063-5693	Stockholm	500	100%
Stenvalvet 248 Falun Norstund KB	969695-4552	Stockholm	1	100%
Stenvalvet 250 Älvsjö AB	559007-1782	Stockholm	50 000	100%
Stenvalvet 251 Jönköping AB	559082-2499	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 265 Jönköping Nenortkele AB	556757-6565	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 269 BoVed AB	559184-4427	Stockholm	500	100%
Stenvalvet 700 Kalmar Lärkan AB	556760-9523	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 701 Kalmar Valfisken AB	556760-9515	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 702 Mariestad Fiskgjusen AB	556761-4556	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 704 Skövde Mercurius AB	556760-9481	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 706 Trollhättan Älvkvarnen AB	556734-6399	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 707 Vänersborg Palmén AB	556734-9260	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 709 Uddevalla Folkskolan AB	556734-5953	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 710 Vänersborg Sälgen AB	556734-9278	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 711 Trollhättan Jordsten AB	556760-9457	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 712 Falun Badhuset AB	556760-2551	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 713 Eskilstuna Vägbytarens AB	556760-2668	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 714 Västerås Norna AB	556734-9286	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 715 Visby Mullvaden AB	556760-9531	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 716 Visby Geten AB	556760-9549	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 717 Eskilstuna Vapnet 1 AB	556758-3660	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 723 Landskrona G:a Rådslugan AB	556761-4770	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 724 Ystad Ystad AB	556735-0003	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 725 Ystad Tidlösan AB	556734-9294	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 726 Eskilstuna Vörten AB	556760-2635	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 728 Falun Kardmakaren AB	556760-2536	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 730 Eskilstuna Vapnet 2 AB	556760-2643	Stockholm	100 000	100%
Stenvalvet 732 Visby Tjädern AB	556878-4101	Stockholm	50 000	100%
Stenvalvet 733 Visby Visborg 1:16 AB	556900-2511	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 734 Täby Broby AB	556856-1780	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 736 Lotskranen AB	559135-1787	Stockholm	500	100%
Stenvalvet 737 Falun Främby AB	556717-4032	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 740 Lilla Blå AB	556908-4550	Stockholm	50 000	100%
Stenvalvet 752 Lund Spettet AB	556761-9027	Stockholm	1 000	100%
Stenvalvet 770 Blåljus AB	556758-3678	Stockholm	100 000	100%

Not 12 **Långfr fordran hos koncernbolag**

Moderbolag

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 399	1 799
Tillkommande fordringar	655	600
Redovisat värde vid årets slut	3 054	2 399

Not 13 **Finansiella instrument och finansiell riskhantering**

Koncernen

Finansiell riskhantering

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

Syftet med den finansiella riskhanteringen är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår till följd av koncernens verksamhet. Enligt finanspolicyn är det inte tillåtet att överskrida en belåningsgrad om 65 % samt att all finansiering av fastighetsbeståndet ska ske på dotterbolagsnivå med undantag av finansiering genom utgivande av företagscertifikat och obligationer, som även får ske i moderbolaget. De primära riskerna koncernen är exponerad för är finansieringsrisk, ränterisk samt risk i prissättning på taxebundna kostnader. Då ca 69% av hyresintäkterna härrör från stat, kommun och region är motpartsrisken starkt begränsad.

Finansieringsrisk

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

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

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

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

Likviditetsberedskap

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

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

OT

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

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

2018-12-31	Not	2019	2020	2021	2022	2023	2024 och senare	Summa
<i>Skulder till kreditinstitut och ägare</i>								
Banklån	18	760	1 573	–	1 041	210	1 334	4 917
Företagscertifikat	17	520						520
Ågarlån	18						2 548	2 548
Räntebetalningar		296	289	282	280	266	1 828	3 242
<i>Räntederivat</i>								
- Fordringar		3	-4	-10	-16	-23	-112	-163
- Skulder		21	21	21	21	21	71	175
		1 600	1 879	293	1 324	474	5 669	11 240
<i>Ej räntebärande skulder</i>								
Leverantörsskulder		53	–	–	–	–	–	53
Övriga kortfr. skulder		32	–	–	–	–	–	32
		85	–	–	–	–	–	85
Totalt		1 685	1 879	293	1 324	474	5 669	11 325

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

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

Kredit- och motpartsrisk

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

Den finansiella motpartsrisken finns reglerad i bolagets finanspolicy och begränsas av ratingkrav på tillåtna motparter samt limiter för kreditexponering per motpart.

Kommersiell kreditrisk

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

Åldersanalys, förfallna ej nedskrivna kund- och hyresfordringar

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

Koncentration av kreditrisk, hyresfordringar

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

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

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

Redovisat och verkligt värde för finansiella instrument

	Koncernen				Moderbolaget			
	Upplupet anskaffningsvärde		Verkligt värde via resultatet		Upplupet anskaffningsvärde		Verkligt värde via resultatet	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Finansiella tillgångar								
Verkligt värde via resultatet								
Ränteswappar	-	-	-	-	-	-	-	-
Finansiella tillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultatet								
Kundfordringar	25	7	-	-	-	-	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	13	-	-	6	4	-	-
Likvida medel	349	315	-	-	339	318	-	-
	<u>386</u>	<u>335</u>			<u>345</u>	<u>322</u>		
Summa finansiella tillgångar	<u>386</u>	<u>335</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>345</u>	<u>322</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Finansiella skulder								
Verkligt värde via resultatet								
Ränteswappar	-	-	-65	-24	-	-	-61	-7
Finansiella skulder som inte värderas till verkligt värde via resultatet								
Långfristiga räntebärande skulder	-5 566	-6 672	-	-	-2 848	-2 548	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	-2 712	-1 312	-	-	-1 240	-520	-	-
Leverantörsskulder	-56	-53	-	-	-5	-5	-	-
Upplupna kostnader	-95	-95	-	-	-70	-66	-	-
	<u>-8 429</u>	<u>-8 132</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-4 163</u>	<u>-3 139</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Summa finansiella skulder	<u>-8 429</u>	<u>-8 132</u>	<u>-65</u>	<u>-24</u>	<u>-4 163</u>	<u>-3 139</u>	<u>-61</u>	<u>-</u>

Verkligt värde för finansiella instrument

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

Verkligt värde för skulder till kreditinstitut har beräknats uppgå till ett belopp som skiljer sig obetydligt från redovisat värde. Redovisat värde för skulder till kreditinstitut uppgick per den 31 december 2019 till 5 420 (5 437) mkr. Diskontering har gjorts av de kontraktuella flödena med en diskonteringsränta där en relevant aktuell spread har använts. Uppgifter om aktuell spread har erhållits från den bank som respektive lån tagits hos. Det innebär att värderingen gjorts med indata som inte kan verifieras på marknaden.

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

Värderingstekniker

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

Covenants

I koncernens kreditavtal finns följande avtalade åtaganden avseende koncernen:

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

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

Belåningsgrad Räntebärande skulder hos kreditinstitut / fastigheternas verkliga värde

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

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

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Förvaltningsfastigheter	-668	-569
Underskott	21	45
Obeskattade reserver	-7	-2
Derivat	13	5
	<u>-641</u>	<u>-522</u>

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

Förvaltningsfastigheter

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

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
	1 302	1 214
	-668	-569
	<u>634</u>	<u>645</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Koncernen		
Förutbetalda hyresutgifter	4	1
Förutbetalda försäkringspremier	2	2
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	2	2
Förutbetalda bankavgifter	3	6
Övrigt	1	2
	<u>12</u>	<u>13</u>
Moderbolag		
Förutbetalda hyresutgifter	1	1
Förutbetalda försäkringspremier	1	1
Förutbetalda bankavgifter	2	1
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	1	-
Övrigt	1	1
	<u>6</u>	<u>4</u>

Not 16 Övriga kortfristiga fordringar

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

Not 17

Eget kapital

Koncernen

Moderbolag**Antal aktier**

Antal aktier

Stamaktier

0

Preferensaktier

8 071 025

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

Förslag till disposition av företagets resultat

Till årsstämman förfogande står följande belopp (kronor):

Overkursfond

Årets resultat

174 938 105

107 543 565

282 481 670

Styrelsen föreslår följande:

Balanseras i ny räkning

Summa**282 481 670****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 (dvs. lån från icke-aktieägare) skall uppgå till maximalt sextiofem (65)% beräknat på värdet av koncernens totala investeringar. Anpassningen till detta mål utgör en del av den strategiska planeringen och nivån på belåningsgraden följs löpande upp i den interna rapportering till ledningsgruppen och styrelsen. Lånat kapital definieras som kapital lånat utanför ägarkretsen, dvs. exklusive ägarinlåning. Belåningsgraden beräknas genom att sätta koncernens totala fastighetsbestånds marknadsvärde i relation till lånat kapital. Nettobelåningsgraden uppgår vid årets slut till en nivå om 42 (49)% vilket klart understiger den i finanspolicy angivna nivån. Minskningen i belåningsgraden beror främst på att fastigheterna ökat i värde.

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

Not 18

Långfristiga skulder

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

1) Av Skulder till kreditinstitut förfaller 1 314 Mkr (1 334) senare än fem år från balansdagen.

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

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

Moderbolag*Långfristiga*

Övriga skulder 1)	2 848	2 548
	<u>2 848</u>	<u>2 548</u>

1) Övriga skulder avser lån från aktieägare om 2 848 (2 548) mkr och förfaller senare än fem år från balansdagen.

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

Not 19

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 20

Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasegivare

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

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

Koncern

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal

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

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

Not 21 Ställda säkerhet och eventalförpliktelser
Koncernen

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

Moderbolag

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

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

Not 22 Transaktioner med närstående
Moderbolag

Resultat från andelar i koncernbolag se not 11. Moderbolaget hyr kontor till marknadsmässiga villkor av dotterbolag. Av bolagets totala inköp och försäljningar mätt i kronor avser 2,95 procent av inköpen och 90,51 procent av nettoomsättningen andra företag inom koncernen. Ränta har erlagts till koncernbolag om 0 (0) mkr och erhållits från koncernbolag om 224 (178) mkr.

Moderbolagets ägare

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

Styrelse

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

Ledningsgrupp

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

Dotterbolag

Innehav framgår av not 11.

Not 23

Upplysningar till kassaflödesanalys

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen

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

Moderbolag

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

Förvärv av dotterbolag

	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsfastigheter	1 271	1 308
Fordringar	4	15
Likvida medel	5	7
	1 280	1 330

Skulder	-8	-36
Utbetald köpeskilling	1 272	1 294
Avgår likvida medel	-5	-7
Påverkan på likvida medel	1 267	1 287

Avyttring av dotterbolag

	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsfastigheter	1 110	678
Fordringar	2	2
Likvida medel	-	-
	1 112	680

Skulder	-17	-24
Erhållen köpeskilling	1 139	656
Avgår likvida medel	-	-
Påverkan på likvida medel	1 139	656


Not 24 **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

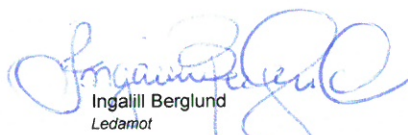
Den 14 januari meddelande 2020 Fastighets AB Stenvalvet (publ) om rekrytering av Maria Lidström som vd och efterträdare till Magnus Edlund som slutar sin anställning den 11 mars 2020. Maria börjar sin anställning i maj 2020. Under ordinarie vd:s frånvaro blir vvd Sara Östmark tillförordnad vd. Finansinspektionen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

Not 25**Definitioner**

Direktavkastning	Fastigheternas driftnetto/Fastigheternas verkliga värde
Soliditet I	Totalt eget kapital/totala tillgångar
Soliditet II	Totalt eget kapital samt räntebärande ägarlån/totala tillgångar
Belåningsgrad	Räntebärande externa skulder/fastigheternas marknadsvärde
Nettobelåningsgrad	Räntebärande externa skulder minus likvida medel/fastigheternas marknadsvärde
Realiserade värdeförändringar	Värdeförändringen på fastigheter och räntederivat som avyttrats respektive lösts under året
Orealiserade värdeförändringar	Värdeförändringen på fastigheter och räntederivat som alljämt innehas vid årets slut
Vakansgrad	Vakanshyra/Hyresvärde inkl debiterbara kostnader (Hyresrabatter ej inräknade)


2020-03-24



Dag Klackenborg
Ordförande


Ingalill Berglund
Ledamot


Marie Giertz
Ledamot


Thomas Holm
Ledamot


Hans Rydstad
Ledamot

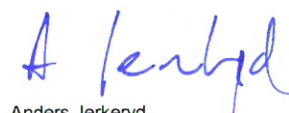

Ann Grevelius
Ledamot


Sara Östmark
tf Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2020-03-24

KPMG AB


Anders Jerkeryd
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande

direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Stenvalvet (publ) för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 24 mars 2020

KPMG AB



Anders Jerkeryd

Auktoriserad revisor