

ÅRSBERÄTTELSE 2018

STENVALVET

– Fastigheter för hela livet –



Innehåll

| | |
|---------------------------|----|
| Det här är Stenvalvet | 3 |
| 2018 i korthet | 4 |
| VD har ordet | 6 |
| Finansiering | 8 |
| Intervju med ägare | 9 |
| Värdeskapande förvaltning | 10 |
| Stenvalvets ledningsgrupp | 18 |
| Ägare och aktiekapital | 19 |
| Stenvalvets styrelse | 20 |
| Förvaltningsberättelse | 21 |
| Fastighetsbeteckning | 25 |
| Definitioner | 27 |

DEFINITION AV SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice.

Det här är Stenvalvet

En långsiktig aktör

Fastighets AB Stenvalvet bildades 2010 i syfte att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Sverige. Företaget ägdes per 31 december av Alecta, Kyrkans Pensionskassa och AI Pension, Kåpan Pensioner Försäkringsförening samt Stiftelsen för Strategisk Forskning. Stenvalvets vision är att vara kundens förstahandsval och verka för innovativa och hållbara lösningar på marknaden för samhällsfastigheter.

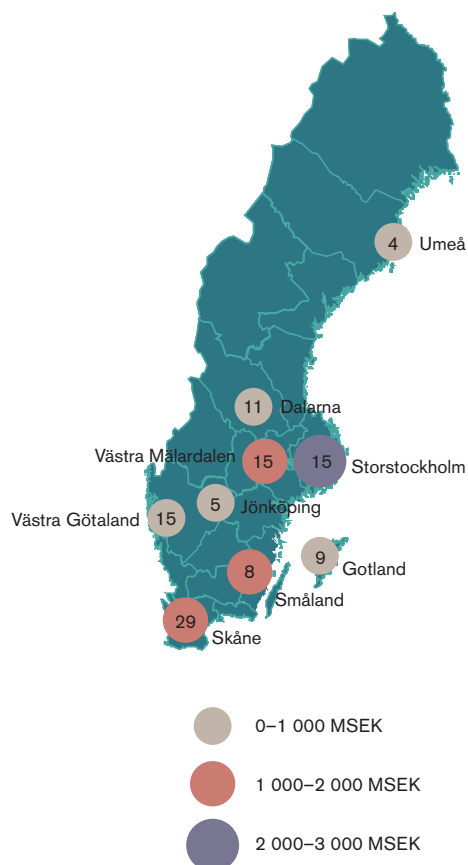
111 samhällsfastigheter till ett marknadsvärde av cirka 11 miljarder kronor

Stenvalvet är idag en etablerad hyresvärd för samhällsservice på den svenska marknaden för samhällsfastigheter. Bolaget äger utvecklar, och förvaltar 111 fastigheter till ett värde av cirka 11 miljarder kronor fördelat på tre regioner; Nord, Mitt och Syd. Hyresgästerna består till cirka 72 % av stat, kommun och region.

Gedigen och lång erfarenhet

Våra medarbetare har en bred erfarenhet från och gedigna kunskaper om fastighetsförvärv, förvaltning och utveckling samt ett starkt engagemang för samhällsfastigheter. Vi arbetar långsiktigt och är omsorgsfulla och lyhörda i våra relationer med våra kunder, hyresgäster och omvärld.

GEOGRAFISK FÖRDELNING AV ANTAL FASTIGHETER OCH FASTIGHETSBESTÄNDETS MARKNADSVÄRDE



| FLERÅRSÖVERSIKT, BELOPP I MKR | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Hyresintäkter | 812 | 735 | 678 | 630 |
| Driftnetto | 578 | 530 | 493 | 445 |
| Årets resultat | 584 | 471 | 399 | 368 |
| Belåningsgrad | 49% | 51% | 53% | 57% |
| Soliditet inkl. ägarinlåning | 45% | 42% | 41% | 39% |
| Räntetäckningsgrad exkl ägarlån, ggr | 5,8 | 6,2 | 5,6 | 5,5 |
| Antal fastigheter | 111 | 109 | 101 | 101 |
| Uthyrbar area, tkvm | 571 | 573 | 519 | 506 |
| Marknadsvärde | 11 105 | 9 941 | 8 510 | 7 548 |
| Marknadsvärde kr per kvm | 19 500 | 17 730 | 15 791 | 14 917 |
| Överskottsgrad | 71% | 72% | 72% | 71% |

Ett händelserikt 2018

Stenvalvet genomförde transaktioner för cirka tre miljarder kronor. Fastighetsbeståndet har förstärkts i redan etablerade orter och nytt förvaltningskontor har öppnats i Jönköping. Under hösten 2018 genomförde Stenvalvet sitt tredje största förvärv genom tiderna vid köpet av Mellringestaden i Örebro. Nya hyresavtal har tecknats med

KVARTAL 1



JANUARI

- Ett 10-årigt hyresavtal om ca 4 800 kvm tecknas med Norrtälje kommun i fastigheten Älmsta 8:2
- Region Norr förstärks med en fastighetsförvaltare
- 6-årigt hyresavtal om 3 200 kvm tecknas med Skatteverket i fastigheten Kardmakaren 20 i Falun

FEBRUARI

- Region Mitt förstärker med två nya förvaltare
- Regionchef utses till biträdande förvaltningschef
- Förvaltningskontor öppnas i Jönköping

MARS

- Tillträder nio fastigheter fördelade på Borlänge, Eskilstuna, Strängnäs, Jönköping och Växjö
- Frånträder fastigheter i Göteborg, Kungälv och Mölndal
- Projekt K43 – Vägbrytaren 1 i Eskilstuna påbörjas

KVARTAL 2



APRIL

- 6-årigt hyresavtal om 3 000 kvm tecknas med Fortifikationsverket i K43 i Eskilstuna
- Projektutvecklingsenheten förstärks med en projektutvecklare
- Ny styrelseledamot väljs in

MAJ

- Certifikatsprogram lanseras om SEK 2 000 miljoner
- Rekrytering av ny CFO

JUNI

- 15-årigt hyresavtal om 4 000 kvm tecknas med Ersta Diakoni i fastigheten Gåsö 2 i Farsta, Stockholm
- Avyttring av nio fastigheter i Dalarna, Skåne och Stockholm
- Projekt Gåsö 2 i Farsta Strand påbörjas

nya och befintliga hyresgäster. Investeringar i egna projekt uppgick till 201 miljoner kronor. Ett antal stora projekt påbörjades och företaget har förstärkts genom rekrytering av åtta nya medarbetare. Årets resultat 584 mkr är det bästa hittills och Stenvalvet levererade därmed en mycket god avkastning till sina ägare.

KVARTAL 3



JULI

- Förvärvade och tillträdde skolfastighet på ca 10 000 kvm i Jönköping

SEPTEMBER

- Förvärv av två fastigheter om ca 45 000 kvm i Örebro
- Förvaltare i Jönköping utses till hållbarhetssamordnare

KORTFAKTA 2018:

| | |
|------------------------------------|-------|
| Antal fastigheter | 111 |
| Uthyrbar area | 571 |
| Antal lägenheter i särskilt boende | 1 500 |
| Antal hyresavtal | 514 |
| Genomsnittlig återstående löptid | 6,0 |
| Genomsnittlig direktavkastning | 5,2 |
| Andel äldreboende | 26% |
| Andel stat, kommun och region | 72% |

KVARTAL 4



OKTOBER

- Rekrytering av chefsjurist
- 3-årigt hyresavtal med Work for you om ca 1 200 kvm tecknas i fastigheten Vörten 1 och 2 i Eskilstuna

NOVEMBER

- Tillträdde fastigheten Valören 1 i Eskilstuna
- Domstolsverket tecknar ett 15-årigt hyresavtal om drygt 3 600 kvm i fastigheten Valören 1 i Eskilstuna

DECEMBER

- Analytiker rekryteras till Affärsutvecklingsenheten
- Biträdande förvaltare rekryteras till Jönköping
- Skatteverket tecknar ett 6-årigt hyresavtal om 2 700 kvm i fastigheten K43 i Eskilstuna
- Rekrytering av hållbarhetschef
- Årets resultat 584 mkr levereras

VD har ordet

Ett väldigt aktivt år för förvaltning och utveckling av samhällsfastigheter

Att äga och förvalta samhällsfastigheter beskrivs i marknaden ofta som en statisk och förutsägbart verksamhet. Efter mina 30 år i branschen kan jag konstatera att det är allt annat än det. Här möter vi utmaningar varje dag i en bred variation av frågor.

2018 har återigen varit ett väldigt aktivt år där vi har varit nära våra hyresgäster och varit lyhörda för deras lokalbehov. Även hos en hyresgäst med ett långt hyresavtal kan nya behov uppstå, och då är vi där och lyssnar. Vi har visat att vi har både kapacitet och möjlighet att möta dessa förändringsbehov när de uppstår.

Antal fastigheter

111

(109)

Att vara lyhörda och omsorgsfulla i vår förvaltning tillhör våra kärnvärden och har präglat Stenvalvets utvecklingsarbete under året.

Detta förutsätter närvaro och är anledningen till att vi har satsat på fler lokalkontor. Ytterligare ett värdeord är långsiktighet. Den långsiktiga förvaltningen av samhällsfastigheter. Ett starkt ägande och långa hyresavtal ger trygghet både för våra ägare och våra kunder.

Lyhördhet, omsorgsfullhet och långsiktighet - dessa tre ord sammanfattar Stenvalvets förvaltningsår 2018.

2018 – ett konsolideringsår

I januari 2018 var vår utblick att detta skulle bli ett konsolideringsår; vi skulle ge oss själva en plattform för nästa steg. Vi har vuxit mycket de senaste åren och medarbetarskaran har ökat med åtta personer per år de tre senaste åren. Vi hade behov av att utveckla våra rutiner och processer för att ta nästa kliv.

Det handlade om styrdokument, IT- miljöer, utvecklingssamordning och analyser. Vi skulle blicka in i strukturen för att på längre sikt stärka vårt varumärke ytterligare.

Vi satte mål om att starta egna utvecklingsprojekt från grunden på egna byggrätter med fokus på att öka andelen äldreboenden. En långsiktig ambition

är att uppnå en äldreboendeandel på drygt 30 procent av hyresintäkterna. En ökad äldreboendeandel stärker en redan god finansiell grund ytterligare. Segmentet har en stabil efterfrågan, vi kan mycket om det och vi förstår de krav man som utförare av omsorgen om äldre har. Vi arbetar aktivt för att skapa moderna fastigheter och omsorgsmiljöer som möter framtidens krav. Detta gäller självklart inte bara äldreboenden. Stenvalvet förvaltar fastigheter för hela livet och där återfinns även skolor, vårdcentraler, myndighetskontor och lokaler för rättsväsende.

Utgångspunkten var att vi skulle jobba mycket med det interna strukturarbetet, och med att förädla och stärka förvaltningen. Det blev mer än detta när vi summerar året; vi genomförde också transaktioner för omkring tre miljarder kronor, varav cirka 2 miljarder i förvärv och cirka en miljard i försäljning. Vi förvärvade bland annat skolor och äldreboenden i Örebro kommun för drygt 800 miljoner. Det är mycket under ett valår.

Framgångsrikt arbete med uthyrning – och våra hyresgäster stannar

Vi har dessutom haft ett riktigt intensivt uthyrningsår. Många hyresavtal har löpt ut vilket har lett till ett flertal omförhandlingar där vi har lyckats behålla våra hyresgäster och därmed förlänga avtalen.

Vi har hittat nya lösningar där vi har haft vakanter och hyresgäster har initierat en del förändringar under hyresavtalets löptid, vilket vi har kunnat tillgodose. I vårt största ombyggnadsprojekt K43 i Eskilstuna är uthyrningen i full gång och vi har tecknat nya hyresavtal med bland andra Skatteverket och Fortifikationsverket.

Vår ambition att starta minst ett eget utvecklingsprojekt under året har infriats med råge. Vi har tecknat ett långt hyresavtal med Domstolsverket i samband med en ny tingsrätt i Eskilstuna. Vi har dessutom tecknat ett långt hyresavtal med Ersta Diakoni inför projektet med ett vård- och omsorgsboende på Farsta Strands tunnelbanestation i Stockholm..

Andel äldreboenden

26%

(25)

Finansiell stabilitet och en aktör att lita på

Vi har en stor utvecklingspotential. Vi blickar framåt och ser över hur vi tar tillvara möjligheterna i det egna fastighetsbeståndet. Vi lägger minst lika stor kraft på att möta vår tillväxt via utveckling av våra egna fastigheter som att hitta nya förvärvsobjekt.

Vid sidan om kapitalet från våra starka och långsiktiga ägare har vi en god extern finansiering av bolaget. Under året har vi emitterat ett certifikatsprogram som ett första led i en finansiell strategi för att bredda vår finansiella bas.

Inför 2019

Vi står starkt rustade för att ta oss an 2019 med våra samlade framtidssatsningar. Vi har rekryterat ett antal nyckelpersoner inom juridik, finans och hållbarhet och förstärkt organisationen inom alla enheter.

Under 2019 är målet att starta minst två äldreboendeprojekt. Vi lyckades med målsättningen för 2018 och fortsätter på det spåret. Vi planerar att öka andelen äldreboenden ytterligare främst genom projektutveckling i egen regi och via samarbeten.

I slutet av året presenterade SKL en rapport som beskriver hur kommunerna och landstingens kostnader kommer att öka i betydligt snabbare takt än tidigare, på grund av de ökande välfärdsbehoven och befolkningsstrukturen. Som en följd av detta spår SKL en ökning av utförsäljningar av bostäder och samhällsfastigheter.

Vårt långsiktiga mål är att fortsätta att växa och, utifrån kommunernas utmaningar i att möta ökande kostnader och välfärdsbehov, kommer förvärv och projektutveckling fortsatt att stå på vår dagordning. Jag kommer inte att kunna utlova att 2019 blir ett konsolideringsår men min bedömning är att det ökade utbudet av samhällsfastigheter kommer att dröja ett tag till. Vi är dock rustade för tillväxt och kommer parallellt att arbeta vidare med vår interna basordning för att stärka Stenvalvet ytterligare.



Magnus Edlund, VD



Bästa resultatet hittills

584mkr

(471)

Stabil kapitalstruktur och långsiktiga ägare

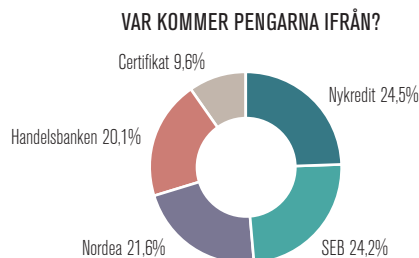
I augusti 2018 började Mario Pagliaro på Stenvalvet som CFO, Chief Financial Officer, med ansvar över Stenvalvets finanser. Han kommer närmast från Uppsalahem, Uppsalas allmännyttiga bostadsföretag, där han hade en liknande roll. Han ser fram emot att arbeta i ett tillväxtföretag i en relativt ny sektor i fastighetsbranschen; samhällsfastigheter.

– Begreppet samhällsfastigheter är något som inte fanns tidigare, det är något som har vuxit fram som koncept de senaste tio åren. Det finns en grundläggande samhällsförändring och Stenvalvet är ett företag som växer i det här, och det tycker jag är väldigt spännande och utmanande.

Bredda finansieringen

Mario tillträdde tjänsten som CFO under andra kvartalet och beskriver att hans huvudsakliga uppdrag är att utveckla Stenvalvets finansstrategi; att låna pengar till så låg ränta som möjligt, bredda finansieringen och sprida riskerna.

– Fastighetsbranschen är en investeringsintensiv bransch, som sysselsätter mycket kapital. Det är viktigt för Stenvalvet att ha tillgång till pengar när vi behöver göra affärer och växa. I början var det ägarkapital och banklån som sattes in i bolaget men nu behöver vi få tillgång till flera finansieringskällor. Det är även viktigt ur ett stabilitetsperspektiv att fördela riskerna, så att vi har bättre förutsättningar om en kris uppstår i en viss del av finansmarknaden.



Från ägarkapital till certifikat och obligationer

Stenvalvet har fokus på tre möjliga externa finansieringskällor; banklån, certifikat och obligationer. Fram till i maj 2018 bestod finansieringen av banklån och ägarkapital, en vanlig form av finansiering.

– Ägarpengar det är det mest naturliga när man startar ett företag. Oftast kombinerar man ägarfinansiering med banklån mot någon form av säkerhet.

I maj 2018 började Stenvalvet att emittera företagscertifikat. Det är lån utan säkerhet i form av pantbrev, de ges istället utifrån företagets betalningsförmåga. Certifikat handlar om korta lån på tre, fyra eller sex månader. Nästa steg är att lägga till obligationer, lån utan säkerhet på ett år eller längre tid.

– Vi kommer även i fortsättningen att arbeta med banklån, ägarkapital och certifikat, men vi kommer att lägga till obligationslån, det är det vi menar med att bredda finansieringen. Med flera finansieringskällor kan vi välja det som är mest fördelaktigt för stunden för att finansiera en affär eller refinansiera vår verksamhet.

Stenvalvet kan växa i takt med ägarnas efterfrågan

Stenvalvets ägarkrets består av tjänstepensionskassor och en stiftelse, något som Mario anser ger Stenvalvet bra förutsättningar att växa. Tjänstepensionssystem får idag in mer pengar in i systemet än vad som betalas ut i form av pensioner, eftersom de flesta som har tjänstepension fortfarande arbetar.

– Tjänstepensionssystemet kommer vara i en tillväxtperiod ett antal år framöver och Stenvalvet har möjlighet att följa med i den tillväxten. När pensionskassorna behöver investera vidare är Stenvalvet ett instrument som kan möta upp deras efterfrågan.

Tryggt ägande i samhällsfastigheter

Kåpan Pensioner är en av Stenvalvets största ägare, vid sidan av Kyrkans Pensionskassa. Kåpan förvaltar tjänstepension för statligt anställda och är en medlemsförening som ägs av över 800 000 medlemmar och förvaltar över 90 miljarder kronor.

Marie Giertz är kapitalförvaltningschef och vice VD på Kåpan. Hon beskriver vikten av att sprida riskerna och har en väl diversifierad portfölj med aktier, räntor, skog, infrastruktur och fastigheter.

– Det viktigaste när man ska hantera andras pengar, är att man måste vara ödmjuk inför uppgiften och att man försöker göra det på ett så klokt och aktsamt sätt som möjligt. Och då gäller det att inte lägga alla ägg i samma korg.

I Kåpans fastighetsportfölj har de både utländska och svenska fastigheter, och inom svenska fastigheter har de investeringar inom olika segment där Stenvalvet utgör en viktig pusselbit.

– Stenvalvet, liksom vi, har ett långsiktigt perspektiv, vilket passar oss väl. Vi känner oss trygga i att Stenvalvet gör ett bra arbete och att de har god kännedom om den här marknaden. De har kompetens, lång erfarenhet och lokal kännedom. Det är nyckelfaktorer för att vara framgångsrika, vilket vi tror gynnar Stenvalvet i konkurrens med nya aktörer på marknaden.

Marie är nationalekonom i grunden och kom till Kåpan för två och ett halvt år sedan. Hon har ett långt förflutet inom finansbranschen. Det hon tycker är intressant med sitt jobb är att allting är så nära sammankopplat idag. Det som händer på den ekonomiska och politiska arenan i USA, Kina och Europa påverkar både direkt och indirekt olika investeringar, och ofta betydligt mer än vad som händer i vår absoluta närhet.

– Du måste hela tiden vara uppdaterad på vad som sker i världen, vilket är både intressant och spännande. Vi har också många investeringar utomlands. Men även våra svenska investeringar påverkas i stor grad av vad som sker i omvärlden. Sverige är också en liten öppen ekonomi, varför vi i stor utsträckning påverkas av vår omvärld.

När hon blickar framåt så ligger den stora utmaningen i att kunna leverera en god pension till medlemmarna när ekonomin börjar mattas av och det är lite mer turbulent på marknaderna, samtidigt som vi har historiskt låga räntor.

– Det är svårt att skapa en god avkastning i rådande marknadsläge. Efter många år med



Marie Giertz, Kapitalförvaltningschef och vice VD på Kåpan Pensioner.

positiv aktieavkastning fick vi i fjol se att börserna föll världen över. Samtidigt är ränteläget kvar på extremt låga nivåer. Blickar vi framåt är den stora utmaningen hur man ska lyckas skapa en hyggligt god avkastning i den här typen av miljö. Det gäller att behålla det långsiktiga perspektivet i dessa lägen.

Stenvalvet passar väl in i Kåpans portfölj också ur det här syftet. Hon menar att i tuffa tider med ett lågt ränteläge så är fastigheter ett bra komplement.

– Det är ett jättebra komplement och ett bra exempel på hur diversifiering lönar sig. Ett år när börserna gick ner kraftigt dämpades nedgången av att vi hade en god avkastning på fastigheter och infrastruktur.

Fakta Kåpan Pensioner

Bildades: 1992

Antal medlemmar: drygt 800 000

Tillgångar 2018: 87 miljarder SEK

Värdeskapande förvaltning

Organisationen har förstärkts även i år. Stenvalvet har omorganiserat förvaltningen och utökat antalet kontor. Närhet och lyhörddhet präglar utvecklingsarbetet. Den lokala närvaron har ökat och ett centralt system för felanmälan och återkoppling är infört.

Satsningarna stärker förutsättningarna för Stenvalvets värdeskapande förvaltning, där vi med hjälp av kompetenta förvaltare förädlar och anpassar fastigheterna för att möta kundernas framtida krav och förväntningar. Genom ny regionindelning för förvaltningsorganisationen och införandet av flera nya roller har Stenvalvets förvaltning förberetts för en fortsatt snabb tillväxt.

Närhet och lokal kännedom

Stenvalvet strävar efter att i första hand växa på orter man redan är etablerad på och att utvecklas i enighet med hyresgästernas behov. Genom etablering av ytterligare ett lokalkontor, denna gång i Jönköping, och en utökning av förvaltarresurserna har Stenvalvet ökat sin lokala närvaro. Hög lokal kännedom om förutsättningarna på orten är kännetecknande för Stenvalvets förvaltare och är centralt för den fortsatta tillväxten.

– När vi tittar på att förvärva fastigheter i en ny region arbetar vi parallellt med att etablera ett nytt kontor och rekrytera kvalificerade medarbetare från orten. Våra lokala medarbetare ska ha tät kontakt med kommunen och upprätthålla goda relationer

med lokala entreprenörer och leverantörer. Att vara lokalt förankrad skapar trovärdighet i de möten man har, och vi kan snabbare åstadkomma ett förtroligt arbetssätt med marknadens parter, säger Stenvalvets förvaltningschef Mattias Tegefjord.

En aktiv förvaltning med fokus på kunden

Lyhörddhet, omsorgsfullhet och långsiktighet är ledord i Stenvalvets förvaltning.

Förvaltarna i enheten har ett affärsansvar för sin fastighet och har mandat att utveckla den utifrån kundens behov.

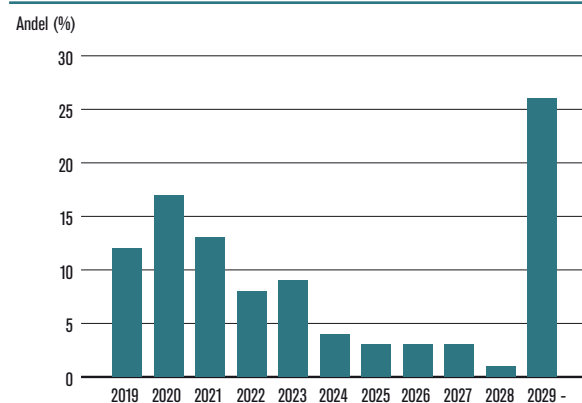
FÖRVALTNINGSENHETENS ORGANISATION



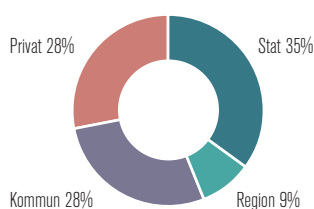
– En fördel med att ha ett delegerat ansvar för helheten långt ut i organisationen är att vi attraherar bra arbetskraft, att vi kan skapa intressanta roller och att det är roligt att arbeta hos oss. Det är också en fördel för hyresgästen när förvaltaren har koll på alla frågor och kan fatta rätt beslut.

| VÅRA 10 STÖRSTA HYRESGÄSTER | Hyresandel av hela beståndet |
|-----------------------------------|------------------------------|
| Polismyndigheten | 12% |
| Int. Engelska Skolan i Sverige AB | 7% |
| Sveriges Domstolar | 6% |
| Attendo Sverige AB | 5% |
| Strängnäs Fastighets AB | 4% |
| Region Skåne | 4% |
| Skatteverket | 4% |
| Region Dalarna | 3% |
| Umeå Kommun | 3% |
| Kriminalvården | 3% |

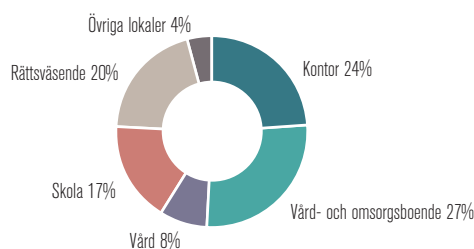
HYRESAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR



HYRESINTÄKT PER HYRESGÄSTKATEGORI



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



En god grund för hållbarhet

Stenvalvet är en långsiktig fastighetsägare och vår verksamhet står på en solid värdegrund. Vårt arbete och våra relationer till såväl hyresgäster, utförare som ägare och omvärld präglas av att vi är långsiktiga, lyhörda och omsorgsfulla. Detta är våra grundläggande värderingar och de ligger till grund för vår uppförandekod.

Vårt ansvar

Vi har ett ansvar för att våra fastigheter utvecklas och förvaltas på ett långsiktigt hållbart sätt och ger ett så litet miljömässigt avtryck som möjligt. En viktig del i vårt arbete är att genom aktiv och effektiv fastighetsförvaltning kontinuerligt minska användningen av resurser, vilket också leder till ett välskött fastighetsbestånd och ekonomisk lönsamhet. Ett konkret exempel är att Stenvalvet under 2018 påbörjade den första solcellsinstallationen.

Stenvalvet har under det gångna året stärkt koncernens hållbarhetsarbete genom att utse bolagets fastighetsförvaltare i Jönköping Hans Drevsson till hållbarhetsamordnare. Hans roll är att samordna hållbarhetsarbetet kring energi och att förfinna hjälpmedel kring energiuppföljning och analys av mediaförbrukningar. Han har också ansvar för att utveckla rutiner kring energiarbetet och skapa förutsättningar för förvaltningen och driftentreprenörer att utföra ett bra arbete.

Som ett led i detta har Stenvalvet tagit fram en standard för styr- och övervakningssystem och påbörjat arbetet med att standardisera uppkopplingen och övervakningen av fastigheternas tekniska system.

– Vi ser här en stor utmaning i att inventera byggnadernas tekniska installationer och få dem att bli så effektiva som möjligt, säger Hans Drevsson.

För att skapa bra verktyg för driftteknikerna inför Stenvalvet även övervakningssystem där användarna överskådligt kan se byggnadens aktuella status gällande inomhustemperaturer, driftstatus för värme och ventilation och energiförbrukning.

– Detta ger bättre överblick där de snabbt kan se och åtgärda avvikelser i mediaförbrukning.

| KOMMUN | Marknadsvärde (Mkr) | Innehav |
|------------|---------------------|---------|
| Växjö | 922 | 8% |
| Eskilstuna | 738 | 7% |
| Uppsala | 726 | 7% |
| Kalmar | 653 | 6% |
| Jönköping | 605 | 5% |
| Umeå | 581 | 5% |
| Strängnäs | 566 | 5% |
| Falun | 558 | 5% |
| Västerås | 531 | 5% |
| Gotland | 524 | 5% |

Vårt koncept, vårt omsorgskvarter

Stenvalvet har tillsammans med Belatchew arkitekter utformat ett koncept med syfte att hitta bra synergier mellan verksamheter som passar bra ihop. Genom att placera verksamheterna tillsammans kan leveranser samordnas, storkök och lokaler samutnyttjas och utemiljöer kan erbjuda den sociala interaktionen. Genom att placera äldreboendet intill trygghetsboendet eller mellanboendet kan par fortsätta leva i närhet till varandra trots ett ökat behov av äldreomsorg eller anpassat boende. Kombinerar man vårdboende med trygghetsboende och förskola kan gemensamma gårdar och möjlighet att samnyttja rum skapa social interaktion mellan barn och äldre.



Mia Sjödel rektor, omgiven av studenterna Tom Agborg och Alfred Kimer tar emot stipendiet Stenvalvets Lilla Extra 2018.

Samhällsengagemang

Under 2018 delades Stenvalvets Lilla Extra ut för femte gången. Den här gången delades stipendiet ut till Magnus Ladulässkolan i Jönköping, en skola för elever med särskilda behov av stöd. Syftet är att stipendiet ska bidra till att sätta guldkant på vardagen för den mottagande verksamheten. Magnus Ladulässkolan använder pengarna till att köpa in träningsredskap för att eleverna ska få större möjligheter till rörelse i vardagen och på så sätt må bättre och få en bättre fungerande vardag.

Under fjärde kvartalet tillsattes en hållbarhetschef, Pia Orthén som ett led i företagets fortsatta fokus på hållbarhetsarbetet.

Läs mer om vår Hållbarhetspolicy på vår hemsida – www.stenvalvet.se



Stenvalvet bygger på lång sikt – för kunden, med kunden

Louise Vinkestijn, Eva Kriegelstein, Åsa Råman och Gabrielle Linnsén, projektutvecklingsenheten.

För två år sedan tog Stenvalvets styrelse ett beslut om att satsa på att bygga i egen regi. Tidigare hade tillskott i fastighetsbeståndet utgjorts av hus som redan var i drift eller projekt som var under uppförande. Eva Kriegelstein anställdes som Stenvalvets projektutvecklingschef och startade upp projektutvecklingsenheten.

Att bygga nya fastigheter utifrån lokala behov

Eva är byggnadsingenjör och har tidigare arbetat mycket med omsorgsfastigheter. Från början var de två personer i projektutvecklingsgruppen, men under fjolåret har Eva anställt två till och kommer att rekrytera ytterligare en person under 2019. Hennes uppdrag är att arbeta med tillväxt och hitta projekt, både i det befintliga beståndet och i form utav nya markanvisningar.

– Det innebär stora möjligheter, dels för att vi kan bygga husen så att de blir effektiva och flexibla och dels för att vi kan tänka långsiktigt gällande kvalitet och ekonomi. Vi ska ju leva med de här husen länge och kan se till att de blir bra, dels för oss i drift- och förvaltningsskedet, och dels för våra hyresgäster så att vi får dem att stanna kvar och trivas hos oss.

Stenvalvet strävar efter att vara lyhörda och bygga där det finns behov och sedan utforma dessa lokaler utifrån hyresgästernas krav.

– Där kan vi ju påverka väldigt mycket om vi bygger genomtänkt och hjälps åt att utveckla huset tillsammans. Vi har mycket kompetens, men vi måste också lyssna in kundens behov. Det kan

handla om att bygga nytt eller så kan det vara en vakans i ett hus, som i kvarteret K43 i Eskilstuna, där vi behövde titta tillsammans med hyresgästerna på hur vi kan utveckla det och även titta på ännu längre sikt om vi kan göra något mer för att möta framtidens behov, förklarar Eva.

Med kunder och kundernas kunder i fokus

Äldreboendeprojektet i Farsta är ett exempel på hur ett projekt har utvecklats i samarbete med kunden från grunden. Det projektet byggs ovanpå en tunnelbanestation. Stenvalvet köpte fastigheten 2016 med en byggrätt, och det fanns redan en Coop-butik där. Butiken byggdes om 2018 och nu kommer Stenvalvet att bygga äldreboendet med trämoduler ovanpå.

– Vi har en metodik när vi går in i projektet, att vi tillsammans med hyresgästen tittar på en idé som vi har, utifrån vår erfarenhet och kompetens, men att vi testar den och utformar efter hyresgästens behov, säger hon.

Det blev Ersta Diakoni som valdes ut att bli den vårdoperatör som kommer att bedriva verksamhet i huset. Catrin Viksten är fastighetschef och säkerhetschef på Ersta Diakoni och har varit delaktig i processen att ta fram hur lokalerna ska se ut.

– Det som var väldigt speciellt med den här lokalen var att det är ovanpå en annan lokal, så alla yttermått är ju satta, men trots att det är ganska litet, så fick vi in både 54 äldreboendeplatser och en hemtjänstlokal, säger hon.

Eva beskriver att det är viktigt att förstå hur verksamheten fungerar och att logistiken i ett äldreboende är grundläggande. Hon menar att det är för de boende som det ska vara fint, men att de också måste tänka på de som jobbar i huset.

– Om personalen har en bra arbetsmiljö och trivs på sitt jobb, då kommer de också att ge en bättre vård. Genom att man tittar på flödena i huset, att lägga rum där de ska vara så effektiviserar man hela verksamheten. Och i ett äldreboende är det viktigt att utforma avdelningarna utifrån de äldres behov, så att det är möjligt att gå runt, kunna sitta själv eller vara bland andra. Vi har en möjlighet att verkligen sätta värde på de boendes sista tid i livet, att få det så bra som möjligt.

Catrin har varit med hela tiden i projekteringen och uppskattar Evas engagemang.

– Boendet kommer att bli väldigt fint och det känns bra att det byggs i trä som är ett levande material. Boendemiljön blir smakfullt inredd och köken kommer att ligga centralt placerade, vilket underlättar att de som bor på boendet kan få måltider utifrån sina behov och utifrån Erstas måltidskoncept. För

Ersta är det viktigt att de som bor hos oss får trygg vård och att personalen har en god arbetsmiljö, därför uppskattar vi att Stenvalvet har varit lyhörda för vår önskan om att till exempel ha taklyftar i alla lägenheter.

Äldreboende mitt i byn

Läget är något som både Eva och Catrin lyfter. Huset ligger mitt i centrum, ovanpå en tunnelbanestation och nära till pendeltåget. Äldreboendet hamnar i ett sammanhang där det är bra kommunikationer för de anhöriga och personalen.

– Det är viktigt att man inte slänger ut ett äldreboende på en åker som det är jättesvårt att ta sig till. Det ska finnas liv och rörelse och det ska vara lätt att komma dit, nära service och kommunikationer. Förr pratade man om att kyrkan ska vara mitt i byn, men vi säger att äldreboendet ska vara mitt i byn, förklarar Eva.

Det är också en del i Ersta Diakonis strävan att äldreboendet ska finnas där det är liv och rörelse.

– Stenvalvet har skapat ett attraktivt boende för äldre i en central miljö. Vi strävar även efter att erbjuda äldreomsorg i vårdkedjor, därför är vi särskilt glada att vi kommer kunna erbjuda både hemtjänst och äldreboende i samma hus, säger Catrin



Catrin Viksten, Fastighetschef på Ersta Diakoni.

Hon ser även positivt på att samarbeta med just Stenvalvet, en långsiktig aktör med gemensam värdegrund.

– De är långsiktiga fastighetsägare och sköter sin egen förvaltning och vi vill gärna kroka arm med långsiktiga fastighetsägare, för vi är också en långsiktig aktör som har bedrivit äldreomsorg sedan slutet av 1800-talet.



En trygg miljö för barn och ungdomar

I hjärtat av Jönköping ligger Team J-son, en integrerad verksamhet med HVB-hem, hälsocentrum och skola för barn och ungdomar med särskilda behov. Sedan Stenvalvet förvärvade huset för två år sedan har vår förvaltare Hans Drevsson arbetat aktivt för att möta Team J-sons behov av trygga och lugna lokaler.

David Jansson, är vice VD och ägare av Team J-son. Han arbetar både med Magnus Ladulässkolan och på boendet och understryker behovet av att ha ljusa, fräscha lokaler som är ändamålsenliga för barnen och ungdomarna.

– När de kommer till oss, många gånger från hela Sverige, och har haft ett väldigt jobbigt liv innan, då är det viktigt att de får det väldigt bra här. En tid hos oss ska vara en bra tid, det är viktigt, säger han.

Ett familjeföretag med plats för utveckling

Team J-son sitter i hela huset och verksamheterna är uppdelade på de sex olika våningsplanen, med

David Jansson vVD och ägare Team J-son, Hans Drevsson förvaltare och hållbarhetssamordnare Stenvalvet samt Anna Maxe VD på Team J-son.

boende, elevhälsa, klassrum och personal- och ledningsrum. David Janssons föräldrar startade Team J-son som jourhem 1971 och det har nu utvecklats till ett hem för vård och boende med egen skola. Han äger och driver det idag tillsammans med sin syster Anna Maxe, VD för Team J-son.

Det senaste året har trapphuset fått en uppfräschning med ommålning, golvslipning och bättre belysning och näst på tur är hissen. Anna uppskattar samarbetet med Stenvalvet.

– Man kan ringa med kort varsel, bolla och diskutera frågor, och Hans försöker verkligen ordna det så fort han kan. Allt kan man inte ordna på en och samma stund, inte inom samma år, men då har vi lagt det på kö till nästa år. Vi tittar på hissen och entrén. Det handlade om belysningen och att vi ville måla i trapphuset, och det har faktiskt infriats, så de håller det de lovar.

En skola anpassad efter elevens behov

Magnus Ladulässkolan erbjuder grundskola, grundsärskola och gymnasiesärskola och elever kommer både från Jönköping och från andra delar av Sverige. Varje elev har ett eget rum där de får



undervisning och kan styra vad och hur de själva behöver lägga upp skoldagen.

Mia Sjødell är rektor och skolchef på Magnus Ladulåsskolan. Hon tycker att Stenvalvet har varit inlyssnande när de har önskat liva upp det lite med färg eller anpassa lokalerna på annat sätt. Hon menar att det är viktigt att ha en fastighetsförvaltare som är lyhörd för att säkerställa att det blir en ännu bättre miljö.

– Barnen har ju extremt olika behov och där behöver vi ju kunna skraddarsy med ändamålsenliga lokaler. En del lär sig audiativt, en del behöver läsa, en del behöver att någon sitter med och lyssnar, en del behöver ha pauser och en del behöver rullgardin, förklarar hon.

En plats att trivas och må bra

Ungefär hälften av eleverna bor också i huset. Håkan Stenberg är föreståndare för Team J-son boendeenheter och han förklarar att de måste begränsa intrycken väldigt mycket i lokalerna, till exempel gällande ljud och ljus.

– Utifrån den målgrupp av ungdomar med särskilda behov som vi jobbar med så måste det finnas en



Hans Drevsson Stenvalvet, Anna Maxe Team J-son, Peter Högberg Stenvalvet och David Jansson Team J-son.

tanke med de val vi gör interiört i våra lokaler. Dels för att begränsa intrycken gällande buller eller störning från andra ungdomar dels att färgskalor överensstämmer med det vi jobbar med, förklarar han.

Anna Maxe tycker att Stenvalvet har hjälpt dem att få lokalerna att spegla verksamheten och vad de står för.

– Vi vill att det ska kännas redan i handtaget vart man har kommit, att det känns äkta och genuint. Det tycker jag att Stenvalvet har fångat upp och hjälpt oss med. Det är viktigt att lärarna, och främst eleverna, ska komma till en vardag som är välkomnande, som man inte vill lämna. Att den är så pass anpassad utifrån vad man behöver så att man bara vill vara där, gärna stanna och utvecklas med oss.



Siv Nylander och Mustafa Mismad på Vintervägens äldreboende i Växjö.

Lokal förvaltning med förståelse för verksamheten

I Växjö har Stenvalvet utökat antalet äldreboenden i linje med företagets mål. Attendo hyr och bedriver äldreomsorg i två av Stenvalvets fastigheter, Vikaholmsallén som de övertog för två år sedan samt det nyöppnade boendet på Vintervägen, som var ett av Stenvalvets förvärv under 2018. Vintervägen är ett helt nybyggt äldreboende.

Med omsorg om kunden

Marie Hindriksson är verksamhetschef på Attendo Vikaholmsallén och hon uppskattar det arbete som Stenvalvets förvaltare Pierre Trast gör och märker skillnad sedan de tog över för två år sedan.

– Det fungerar bra, och eftersom jag har erfarenhet av en annan fastighetsförvaltare så kan jag jämföra. Sedan Stenvalvet tog över har det blivit betydligt mycket enklare för mig, jag har mer kontakt med Stenvalvet och deras driftentreprenörer än vad jag hade tidigare, och det underlättar vår vardag väldigt, väldigt mycket, säger hon.

På Attendo Vintervägen i Växjö är Admir Ceric verksamhetschef. Han hade täta kontakter med Pierre när verksamheten startades upp och deras första brukare flyttade in. Det var mycket som skulle komma på plats och fungera och Admir beskriver att det var en intensiv tid i början.

– Pierre hjälpte till med allting som handlade om byggnaden, och när det uppstod problem så hjälpte

Pierre oss att lösa det. Så det har fungerat väldigt bra. Det gör mycket att ha Pierre nära, för när det väl uppstår ett bekymmer som man måste ta tag i då är det bra att kunna komma i kontakt direkt och hitta en lösning gemensamt. Det underlättar för mig som verksamhetschef, säger Admir.

”När jag har gjort felanmälan vill jag kunna släppa det”

Marie understryker vikten av att kunna släppa problem så snart hon har rapporterat in dem. Hon måste kunna lita på att det åtgärdas.

– När jag har felanmält någonting som inte fungerar på en avdelning, så vill jag kunna släppa det och gå vidare och göra någonting annat. Det är viktigt för oss att veta att vårt ärende hanteras och att vi får återkoppling under hela processen. Det gör att vi känner förtroende för Stenvalvet.

Alla felanmälningar går via Stenvalvets centrala felanmälan, och kan på så sätt följas upp.

– Det fungerar jättebra! Jag kan släppa saker och

ting. Jag lägger in en felanmälan i systemet och sedan så går det ju vidare till driftentreprenören som hanterar ärendet. När felet är åtgärdat får jag en signal tillbaka från Stenvalvet att ärendet är avslutat.

Ökad kunskap om äldreboenden

Att Stenvalvet vill förvalta fler fastigheter där man driver äldreboende ser hon som något väldigt positivt.

– Jag ser att då ökar kunskapen hos Stenvalvet och vi kan ha en ännu bättre dialog för att då vet de ännu bättre vad som är viktigt för att vi ska kunna driva vår verksamhet i den här fastigheten. För mig blir det en trygghet, förklarar hon.

Hon berättar att det är viktigt att fastighetsförvaltaren förstår att ett äldreboende ställer höga krav på funktion och säkerhet och att det är en verksamhet som ska fungera dygnet runt. Vid akuta ärenden som påverkar de boendens säkerhet är det än mer viktigt att förstå vad det innebär att förvalta boenden för äldre. Marie beskriver en situation där brandcells-skyddet i en lägenhet hade påverkats och inte lägre var godkänt. De fick ta in extrapersonal för att ha uppsikt över lägenheten så att inget inträffade innan felet åtgärdades.

– En dement person kan inte ta sig ut själv och vi vågade inte flytta den boende av andra orsaker. Men Stenvalvet förstod att det här måste åtgärdas omgående, vilket gjordes. Det är sådant här som är jätteviktigt, för det kan ju få så stora konsekvenser, säger Marie.

Pierre Trast håller med om att det handlar mycket om att förstå. Han menar att om medarbetarna mår dåligt av någonting som beror på fastigheten, då mår inte verksamhetscheferna bra och då mår inte heller han som fastighetsförvaltare eller underentreprenörerna bra.

– Vi fastighetsägare och förvaltare måste ju förstå verksamheten för att inse hur allvarlig en till synes liten sak kan vara. Jag själv försöker lyssna av, och försöker rätta mig och fråga vad jag kan bli bättre på för att hyresgästerna ska vara nöjda. Det kan ju vara små saker, som man kanske kan tycka att det är väl ingen panik med det? Men om Admir är upprörd över parkeringen, ja, men då är det klart att vi måste lösa det på något sätt. Och jag brukar säga det, att så länge Marie och Admir är nöjda och glada, då mår jag också bra.

Lokalkontor på orten ger bättre förvaltning

Stenvalvet har ett lokalkontor i Växjö och Pierre Trast pendlar dit från Kalmar två dagar i veckan. Med ett kontorsrum och ett konferensrum har han det han behöver för att kunna verka i Växjö.

– Det är ett kontor där vilken medarbetare som helst kan sätta sig och jobba och ha precis samma uppkopplingsmöjligheter som man har någon



Stenvalvets förvaltare i Växjö, Pierre Trast.

annanstans. Jag har samma förutsättningar här som i Kalmar, det är ingen skillnad.

Pierre tycker att det är bra att han som förvaltare finns på plats, i synnerhet när de nu har så många fastigheter i Växjö.

– Är vi på plats så har vi nära till hyresgästen och kan göra snabba insatser. Jag tror också att det är bra att entreprenörer vet att man har ett kontor på orten. Det är alltid svårt att komma in och hitta driftentreprenörer som man kan jobba bra med. Ett sätt tror jag är att ha ett kontor på plats. Då vet de att Stenvalvet finns i Växjö. Det är inte Stenvalvet Kalmar utan det är Stenvalvet Växjö de samarbetar med.



Admir Ceric och Marie Hindrikson, verksamhetschefer på Attendos äldreboenden i Växjö.

Stenvalvets ledningsgrupp



Stenvalvets ledningsgrupp består av

Mattias Tegefjord
Förvaltningschef
sedan 2017

Åsa Scharfe
Kommunikationschef
sedan 2014

Eva Kriegelstein
Projektutvecklingschef
sedan 2016

Mario Pagliaro,
CFO sedan 2018

Sara Östmark
vVD och
Affärsutvecklingschef
sedan 2010

Magnus Edlund
VD sedan 2010

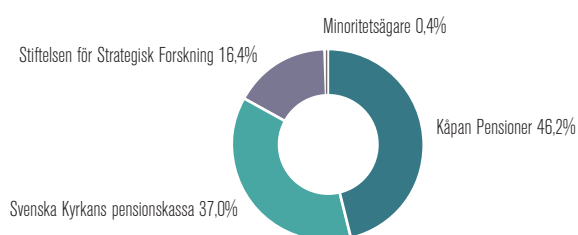
STENVALVETS ORGANISATION



Långsiktiga och starka ägare med fokus på tillväxt och hållbar utveckling

Aktiekapital

Fastighets AB Stenvalvet ägs av Kyrkans Pensionskassa, Kåpan Pensioner Försäkringsförening och Stiftelsen för Strategisk Forskning samt indirekt av medlemmar i ledningsgruppen. Antalet aktier uppgår till 8 071 025 och fördelar sig enligt nedan. Tidigare ägare Alecta och AI Pension avyttrade sina aktier under första kvartalet 2019.



Aktiekapitalet kommer från tjänstepensionskapital samt en stiftelse - Stiftelsen för Strategisk Forskning som varje år sedan starten 1994 har delat ut ca 14 mdr i stöd till forskning inom naturvetenskap, teknik och medicin.

Finansiering

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

Finansieringsstruktur

Stenvalvets verksamhet finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande lån från ägarna och räntebärande externa skulder. Enligt finanspolicyn ska extern belåning av fastigheterna uppgå till maximalt 65 % beräknat på marknadsvärdet av koncernens fastigheter. Vid förvärv ska belåningsgraden maximalt uppgå till 60 % av den förvärvade investeringens värde. Per 2018-12-31 uppgår belåningsgraden till 49 (51) %. Soliditeten inklusive ägarinlåning uppgick vid samma tidpunkt till 45 (44) %.

Stenvalvets externa upplåning uppgick per den 31 december 2018 till 5 437 mkr (föregående årsskifte 5 105 mkr). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 39 (48) månader, den genomsnittliga kapitalbindningstiden 47 (55) månader.

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgrad är det finansiella mått som beskriver ett bolags motståndskraft och risknivå. För 2018 uppgick räntetäckningsgraden till 5,8 (6,2) ggr.

Finansiering och ränterisker

Koncernen strävar efter att ha en låneportfölj med spridda kreditförfall. Enligt bolagets finanspolicy är målsättningen att maximalt 35 % av bolagets externa skulder ska förfalla inom 12 månader. Upplåning sker normalt med kort underliggande räntebindning och för att uppnå önskad räntebindningsstruktur användes ränteswappar. Cirka 34 % av lånestocken är räntesäkrad med hjälp av ränteswappar. En del lån är dessutom upptagna med fast ränta för att minimera ränterisken. Totalt är ca 63% av låneportföljen räntesäkrad i form av swappar eller lån med fast ränta.

Att nyttja olika derivatinstrument i olika marknadslägen och i kombination med låneportföljens förfallostruktur möjliggör en väl avvägd riskexponering. Givet balansdagens låneportfölj och utestående räntederivat beräknas en momentan ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter medföra en årlig kostnadsökning om 18 (14) mkr.

Uppdatering, uppföljning och kontroll

Koncernens styrelse tog 2018-06-14 beslut om att vidhålla finanspolicyn från år 2017 där antalet godkända upplåningsformer utökats till att även omfatta upplåning genom företagscertifikat och obligationer. Under maj 2018 lanserade koncernen ett certifikatprogram med en ram om 2 000 mkr. För att hantera refinansieringsrisken i programmet har koncernen även upptagit en säkerställd back-up facilitet om 750 mkr. Vid årets slut hade koncernen utestående företagscertifikat till ett värde om 520 mkr och disponerade outnyttjade back-up faciliteter om 230 mkr.

Stenvalvets styrelse



Christina Rogestam
Kyrkans Pensionskassa



Thomas Holm
Kåpan Pensioner



Dag Klackenber
Kyrkans Pensionskassa



Björn Franzon
Stiftelsen för Strategisk Forskning



Mats Guldbbrand
AI Pension

Styrelsen

Styrelsen har enligt aktiebolagslagen ett övergripande ansvar för koncerners organisation och förvaltning samt för kontroll av bokföringen, medelsförvaltningen och att ekonomiska förhållande i övrigt är betryggande. Styrelsens arbete följer en av styrelsen fastställd arbetsordning, vilket ger ramen för beslut avseende investeringar, finansiering, ekonomiska rapporter samt övriga frågor av strategisk karaktär.

Arbetsordningen reglerar även arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD. Styrelsens ordförande leder styrelsearbetet och har kontinuerlig kontakt med VD för att löpande, mellan styrelsens sammanträden, kunna följa upp företagets verksamhet och utveckling. VD samråder med ordföranden i strategiska frågor.

Styrelsens arbete under 2018

Under verksamhetsåret 2018 hade styrelsen sex ordinarie sammanträden. Ekonomisk och finansiell rapportering framläggs vid varje styrelsemöte. Dessutom tas frågor av principiell eller stor ekonomisk betydelse upp vid varje ordinarie sammanträde.

Styrelsens sammansättning

Stenvalvets styrelse består av ledamöter som var och en representerar våra ägare.

Styrelsens ordförande Christina Rogestam representerar Kyrkans Pensionskassa

Ledamot Thomas Holm representerar Kåpan Pensioner

Ledamot Dag Klackenber representerar Kyrkans Pensionskassa

Ledamot Björn Franzon representerar Stiftelsen för Strategisk Forskning

Ledamot Mats Guldbbrand representerar AI Pension

Ramsay Brufer, Alecta ingick i styrelsen fram till den 8 januari 2019

Ersättning till styrelsen

Styrelsens totala årliga arvode uppgick till 716 482 kr.

Revision

Auktoriserad revisor är Petra Lindström, KPMG. Årsredovisningen för 2018 är granskad av bolagets revisor och finns tillgänglig på Stenvalvets hemsida (www.stenvalvet.se).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Koncernen

Bolagets affärsidé är att via dotterbolag äga, utveckla och förvalta samhällsfastigheter i Sverige. Koncernen består av moderbolaget Fastighets AB Stenvalvet med säte i Stockholm samt 88 helägda företag. Fram till 2018-12-31 ägdes bolagets till 99,6 % av AI Pension, tjänstepensionsbolaget Alecta, Kyrkans Pensionskassa, Kåpan Pensioner Försäkringsförening och Stiftelsen för Strategisk Forskning. Under första kvartalet 2019 sålde Alecta och AI Pension sitt innehav till övriga ägare.

Resterande 0,4 % ägs indirekt av bolagets VD och övrig företagsledning. Koncernens personal är anställd i moderbolaget Fastighets AB Stenvalvet.

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

Resultat

Driftnetto

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

Förvaltningsresultat samt värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivat

Räntenettot uppgick till -321 (-286) mkr. Ökningen förklaras till övervägande del av ökade räntekostnader med anledning av genomförda förvärv. Resultat före skatt uppgick till 680 (610) mkr. Ökningen förklaras i huvudsak av genomförda förvärv samt realiserade värdeförändringar på fastigheter. Årets resultat uppgick till 584 (471) mkr. För att säkerställa koncernens kommande räntenivåer finns ett antal räntesvappar upptagna. En marknadsvärdering vid årets slut ger vid hand en förändring av derivatens verkliga värde med -24 (-1) mkr. Den realiserade värdeförändringen på derivaten uppgår till 0 (-12) mkr medan den realiserade värdeförändringen uppgår till -25 (11) mkr.

Fastigheternas verkliga värden

Koncernens fastigheter har i likhet med tidigare år värderats externt. Värderingen har genomförts av värderingsföretagen Cushman & Wakefield, Forum Fastighetsekonomi, CBRE och Savills. Majoriteten av fastigheterna har inför värderingen besiktigats av värderarna enligt auktoriserade värderares gängse rutiner för besiktningintervall.

De externa och de tre interna värderingarna som gjordes vid årsskiftet visade ett sammanlagt marknadsvärde på 11 105 (9 941) mkr. Det verkliga värdet på samtliga fastigheter, rensat för gjorda investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv, har ökat med 3,2 (4,8) %. Ökningen beror dels på att marknadens

direktavkastningskrav för samhällsfastigheter sedan årsskiftet har minskat med omkring 0,15 procentenheter och dels på ett högre normaliserat driftsöverskott.

Moderföretaget

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

Kassaflöde

Koncernen

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

Moderföretaget

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

Förvärv, investeringar och försäljningar

Förvärv under året

Under årets första kvartal tillträdde två fastigheter i Ystad, en ort där bolaget sedan tidigare äger fastigheter. Vidare genomfördes en bytesaffär där bolaget tillträdde totalt nio fastigheter i Eskilstuna, Jönköping, Strängnäs, Växjö och den för bolaget nya orten Borlänge.

Under årets tredje kvartalet tillträdde bolaget en skolfastighet i Jönköping uthyrd till Internationella Engelska Skolan som är bolagets näst största hyresgäst. Slutligen, under årets fjärde kvartal, tillträdde två fastigheter som avtalats under 2017. I Umeå blev fastigheten Aspgården 18 med Internationella Engelska Skolan bolagets 110:e fastighet och i Eskilstuna tillträdde fastigheten Valören 1 som ska byggas om till ny tingsrätt. Underliggande fastighetsvärde för de under året förvärvade fastigheterna uppgår till 1 323 (917) mkr.

Investeringar

Koncernen har under året investerat 201 (119) mkr i ny, om- och tillbyggnader. Den största investeringen, 56 mkr, gjordes i om- och tillbyggnad av fastigheten Gåsö 1, Farsta Strand.

Försäljningar under året

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

Finansiering och räntebindning

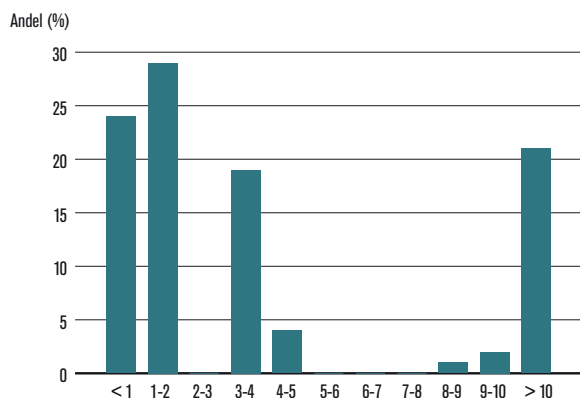
Koncernen

Koncernens skulder till kreditinstitut var vid årsskiftet 5 437 (5 105) mkr. Den del som inte finansieras via kreditinstitut och företagscertifikat finansieras genom lån från ägarerna. Ägarlånen uppgick vid årsskiftet till 2 548 (2 400) mkr.

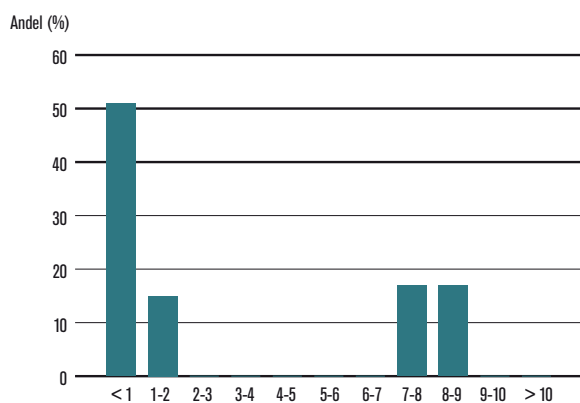
Likvida medel uppgick vid årsskiftet till 315 (335) mkr. Av den totalt utestående volymen skulder till kreditinstitut om 5 437 (5 105) mkr har totalt 63 (58) % räntesäkrats med fasträntelån och ränteswappar med varierande löptider. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inklusive låneskulder med fast ränta och räntederivat uppgår vid årets slut till 3,2 (4,0) år. Den genomsnittliga upplåningsräntan var vid årets slut 1,62 (1,64) % inklusive effekter av räntederivat.

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

KAPITALBINDNING



RÄNTEBINDNING



Hållbarhet och miljö

Stenvalvet är en långsiktig fastighetsägare med en solid värdegrund, uttryckt i tre värdeord; Långsiktighet, Lyhördhet och Omsorgsfullhet. Något som skapar en bas för nöjda ägare och kunder samt en god lönsamhet.

Ekonomisk hållbarhet

Stenvalvet förvaltar samhällsfastigheter och strävar efter en långsiktig hållbar ekonomisk tillväxt med en låg finansiell och operationell risk samt att nyttja ekonomiska och mänskliga resurser effektivt. Indirekt ägs Stenvalvets av enskilda pensions-sparare, vars pensioner tryggas genom en hållbar ekonomisk tillväxt samtidigt som samhällsmedborgarna får tillgång till hållbar samhällsservice.

Miljömässig hållbarhet

Under 2018 har bolaget fortsatt att utöka samarbetet med ett energibolag som levererar ren el från vatten-, sol- och vindkraft. Fler armaturer har även bytts ut till ledbelysning, vilket har lett till värmeförbrukningen minskat med 1,8% under 2018.

Social hållbarhet

Stenvalvet har valt att stödja såväl Hjärnfonden som BRIS med en årlig gåva. Därutöver har Stenvalvet upprättat ett stipendium för att stödja och uppmuntra lokala insatser för att sätta en "guld-kant" på vardagen hos hyresgästerna.

Medarbetare

Under året har organisationen förstärkts med en projektutvecklare och en projektchef, som kommer att ansvara för större projekt inom koncernen. Förvaltarorganisationen har förstärkts med ytterligare två assistenter och en fastighetscontroller har anställt. Den dagliga fastighetsskötseln utförs av entreprenörernas personal lokalt på de orter Stenvalvets fastigheter är belägna. Medelantalet anställda under året uppgick till 34 (30) personer och vid årets slut hade företaget 36 (34) personer anställda. Andelen kvinnor var vid årsskiftet 60 (56) %.

Möjligheter och risker

Fastighetsvärden

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

Kontraktportfölj

Koncernens målsättning är att hyreskontraktportföljen ska ha en god fördelning mellan olika hyresgäster, hyresgäst kategorier och löptider. Fastighets AB Stenvalvets strategi för att hantera denna risk är att investera i fastigheter med säkra hyresgäster som kommun, stat och landsting.

Den genomsnittliga återstående löptiden för kontraktportföljen är ca 6 år.

Väsentliga händelser efter balansens utgång

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

Koncernens Resultaträkning

| BELOPP I MKR | 2018 | 2017 |
|---|------------|------------|
| Hysesintäkter | 774 | 707 |
| Serviceintäkter | 27 | 28 |
| Övriga intäkter | 11 | 7 |
| Fastighetskostnader | -234 | -212 |
| Driftnetto | 578 | 530 |
| Centrala administrationskostnader | -37 | -27 |
| Finansiella intäkter | 1 | - |
| Finansiella kostnader | -322 | -286 |
| Förvaltningsresultat | 220 | 217 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 485 | 394 |
| Värdeförändringar derivat | -25 | -1 |
| Resultat före skatt | 680 | 610 |
| Aktuell skatt | -4 | 1 |
| Uppskjuten skatt | -92 | -140 |
| ÅRETS RESULTAT | 584 | 471 |

Koncernens Kassaflödesanalys

| BELOPP I MKR | 2018 | 2017 |
|---|-------------|---------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat före skatt | 626 | 610 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | -290 | -392 |
| Betald inkomstskatt | 0 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 336 | 218 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar | -12 | - |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder | 25 | 59 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 349 | 277 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i befintliga fastigheter | -201 | -120 |
| Förvärv av fastigheter (direktförvärv) | -16 | - |
| Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan | -1 288 | -901 |
| Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan | 656 | - |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -849 | -1 021 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 1 244 | 1 220 |
| Amortering av lån | -764 | -268 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 480 | 952 |
| Årets kassaflöde | -20 | 208 |
| Likvida medel vid årets början | 335 | 127 |
| Likvida medel vid årets slut | 315 | 335 |

Koncernens Balansräkning

| BELOPP I MKR | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| Immateriella tillgångar | 1 | 1 |
| Förvaltningsfastigheter | 11 105 | 9 941 |
| Inventarier | 2 | – |
| Derivat | – | 6 |
| Andra långfristiga fordringar | 12 | 9 |
| Summa anläggningstillgångar | 11 120 | 9 957 |
| Omsättningstillgångar | | |
| Kundfordringar | 7 | 4 |
| Övriga fordringar | 29 | 14 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 10 |
| Kortfristiga placeringar | – | 1 |
| Likvida medel | 315 | 335 |
| Summa omsättningstillgångar | 364 | 364 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 11 484 | 10 321 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Aktiekapital | 8 | 8 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 349 | 349 |
| Balanserat resultat inkl. årets resultat | 2 209 | 1 625 |
| Summa eget kapital | 2 566 | 1 982 |
| Skulder | | |
| Långfristiga skulder | | |
| Skulder till kreditinstitut | 4 124 | 4 471 |
| Övriga skulder | 2 558 | 2 400 |
| Derivat | 24 | 6 |
| Uppskjutna skatteskulder | 522 | 486 |
| Summa långfristiga skulder | 7 228 | 7 363 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Skulder till kreditinstitut | 792 | 634 |
| Företagscertifikat | 520 | – |
| Leverantörsskulder | 53 | 41 |
| Skatteskulder | 3 | 3 |
| Övriga skulder | 32 | 10 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 290 | 288 |
| Summa kortfristiga skulder | 1 690 | 976 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 11 484 | 10 321 |

Fastighetsförteckning

| Kommun | Fastighetsbeteckning | Gatuadress | Area (LOA) |
|--------------|-------------------------|---------------------------------|------------|
| Bjuv | Apoteket 5 | Bangatan 1 | 628 |
| Bjuv | Bjuv 1:178 | Almgatan 2-8 | 4 985 |
| Borlänge | Kungsljuset 13 | Lugna gatan 2 | 3415 |
| Borlänge | Vinkelhaken 7 | Märkargatan 19 | 352 |
| Burlöv | Tågarp 18:5 | Svenhögsvägen 6 | 3 707 |
| Eskilstuna | Eskulapen 1 | Ekebyvägen 1-3 | 5 800 |
| Eskilstuna | Forskaren 2 | Svengrensgatan 9 | 4 200 |
| Eskilstuna | Valören 1 | Smedjegatan 19 | 3 500 |
| Eskilstuna | Vapnet 1 | Tullgatan 8 | 7 079 |
| Eskilstuna | Vapnet 2 | Rothoffsvägen 3 | 0 |
| Eskilstuna | Vägbrytaren 1 | Bruksgatan 12 | 23 114 |
| Eskilstuna | Vörten 1 | Careliigatan 2 | 12 259 |
| Eskilstuna | Vörten 2 | Rademachergatan 8 | 0 |
| Falun | Badhuset 11 | Kristinegatan 26 | 10 216 |
| Falun | Borgärdet 97:1 | Björkvägen 2, Svärdsjö | 5 687 |
| Falun | Kardmakaren 20 | Hantverkaregatan 6-8 | 11 222 |
| Falun | Kungsgården 13 | Strandvägen 15 | 1 708 |
| Falun | Norslundskogen 5 | Kopparvägen 29 | 6 972 |
| Falun | Stallgården 1:439 | Drottningvägen 1-9, Grycksbo | 4 091 |
| Gotland | Visby Geten 1 | Artillerigatan 2A-C | 2 249 |
| Gotland | Visby Infanteristen 2 | Visborgsallen 23 | 260 |
| Gotland | Visby Infanteristen 3 | Visborgsallen 39-41 | 2 975 |
| Gotland | Visby Infanteristen 4 | Visborgsallen 47-49 | 966 |
| Gotland | Visby Mullvaden 41 | Artillerigatan 9-13 | 8 731 |
| Gotland | Visby Skenet 1 | Visborgsallé 24 | 5 230 |
| Gotland | Visby Tjädern 7 | Norra Hansegatan 2A | 3 226 |
| Gotland | Visby Visborg 1:16 | Visborgsallén 2-4 | 4 930 |
| Gotland | Visby Visborg 1:17 | Vädursgatan 10-14 | 2 700 |
| Helsingborg | Renen 27 | Kristianstadsgatan 4 | 2 847 |
| Helsingborg | Sippan 33 | Öresundsgatan 9 | 723 |
| Hässleholm | Doktorn 1 | Frykholmogatan 29 | 1 413 |
| Hässleholm | Fornbacken 5 | Linnégatan 14 | 488 |
| Hässleholm | Svärdsliiljan 15 | Vannabergavägen 34, Vinslöv | 1 885 |
| Hässleholm | Vinslöv 4:38 | Boarpsvägen 17, Vinslöv | 5 167 |
| Jönköping | Apeln 37 | Hovrättsgård 4 | 6 293 |
| Jönköping | Elektronen 3 | Birkagatan 41, Huskvarna | 9 319 |
| Jönköping | Graniten 15 | Skolgatan 2 | 2 994 |
| Jönköping | Vingen 10 | Glansgatan 1 | 2 484 |
| Jönköping | Omsorgen 1 | Samsetgatan 60 | 2 752 |
| Kalmar | Lärkan 1 | Smålandsgatan 28 | 5 029 |
| Kalmar | Valfiskan 2 | Norra Vägen 22, Malmbrogatan 5 | 29 969 |
| Kristianstad | Anton Cortmeijer 3, (T) | Näsbychaussén 79 | 749 |
| Kristianstad | Kristianstad 3:10 | Lasarettboulevarden 33B-H | 5 306 |
| Kristianstad | Näsby 35:12 | Tvedegårdsvägen 4B | 1 581 |
| Kristianstad | Paviljongen 1 | Floravägen 3 | 2 980 |
| Kristianstad | Tunnbindaren 1 | Genvägen 42 | 1 480 |
| Kristianstad | Vä 157:10 | Ubbes Väg 7, Vä | 1 368 |
| Kävlinge | Löddeköpinge 37:28 | Ådalsvägen 2-4, Löddeköpinge | 2 389 |
| Landskrona | Gamla Rådstugan 12 | Storgatan 38-40 | 5 510 |
| Leksand | Sjukstugan 11 | Rättviksvägen 5 | 10 092 |
| Lund | Banken 7 | Skolgatan 1, Dalby | 3 210 |
| Lund | Spettet 3 | Byggmästaregatan 1 | 6 942 |
| Lund | Spettet 4 | Fjelievägen 8 | 395 |
| Malmö | Lastvagnen 18 | Sticklingvägen 19 | 3 065 |
| Malmö | Stora Högesten 1 | Lilla Högestensgatan 2, Limhamn | 5 076 |
| Mariestad | Fiskgjusen 1 | Oxvägen 1-3 | 8 400 |
| Mariestad | Länsstyrelsen 1 | Hamngatan 1 | 5 185 |

Fastighetsförteckning, fortsättning

| Kommun | Fastighetsbeteckning | Gatuadress | Area (LOA) |
|----------------|----------------------|--------------------------------|----------------|
| Norrtälje | Dalby 19 | Dalbyvägen 56 | 530 |
| Norrtälje | Hemmet 9 | Hemvägen 5 | 524 |
| Norrtälje | Lärjungen 2 | Krokvägen 4 | 530 |
| Norrtälje | Tälje 3:325 | Solparksvägen 2 | 524 |
| Norrtälje | Älmsta 8:2 | Skogsbacken 3, Älmsta | 4836 |
| Orsa | Fridhem 1 | Kaplangatan 19 | 5 590 |
| Rättvik | Sjukhemmet 1 | Centralgatan 1 | 8 739 |
| Salem | Rosstorp 2 | Rönninge Skolväg 24, Rönninge | 4 715 |
| Skurup | Rapphönan 1 | Lillgatan 3 | 2 125 |
| Skövde | Merkurius 1 | Skolgatan 1 | 12 243 |
| Stockholm | Beckomberga 1:7 | Beckombergavägen 297, Bromma | 2 900 |
| Stockholm | Gåsö 1, (T) | Farsta Strandplan 15, Farsta | 863 |
| Stockholm | Kabelverket 6, (T) | Amborstvägen 1, Älvsjö | 7 930 |
| Strängnäs | Eldsund 6:6 | Bataljongsgatan 12 mfl. | 28 982 |
| Strängnäs | Idun 1 | Sundbyvägen 14 | 3 600 |
| Trelleborg | Högalid 69 | Klörupsvägen 83 | 2 892 |
| Trollhättan | Jordsten 4 | Klintvägen 2 | 7 609 |
| Trollhättan | Älvkvarnen 1 | Domsagevägen 1 | 2 001 |
| Täby | Broby 4:13 | Brobyg Gård 3 | 3 275 |
| Uddevalla | Folkskolan 2 | Skolgatan 3 | 10 436 |
| Umeå | Aspgården 18 | Bölevägen 44 | 6 119 |
| Umeå | Backen 8:14 | Backenvägen 184-186 | 3 914 |
| Umeå | Etern 4 | Mariehemsvägen 6F | 4 412 |
| Umeå | Stigbygeln 7 | Olof Palmes Gata 10 | 6 602 |
| Upplands-Väsby | Vilunda 19:7 | Industrivägen 16 | 5 574 |
| Uppsala | Gamla Uppsala 110:1 | Sandels Gata 2 | 3 450 |
| Uppsala | Sävja 1:86 | Stenbrohultsvägen 6 | 2 600 |
| Uppsala | Ultuna 2:26 | Genetikvägen 1-7 | 15 315 |
| Vänersborg | Palmen 8 | Residensgatan 30 | 6 309 |
| Vänersborg | Pilen 2 | Residensgatan 26 | 0 |
| Vänersborg | Pilen 3 | Residensgatan 24 | 0 |
| Vänersborg | Pilen 4 | Kronogatan 10 | 0 |
| Vänersborg | Pilen 5 | Kronogatan 8 | 0 |
| Vänersborg | Pilen 6 | Hamngatan 23 | 0 |
| Vänersborg | Pilen 7 | Hamngatan 25 | 0 |
| Vänersborg | Poppeln 7 | Residensgatan 20 | 7 276 |
| Vänersborg | Sälgen 14 | Drottninggatan 2 | 9 548 |
| Västervik | Lindö 1 | Lysingsvägen 8 | 3 758 |
| Västerås | Livia 15 | Stora Gatan 48-52 | 7 144 |
| Västerås | Norna 21 | Källgatan 8 | 15 089 |
| Västerås | Vedbo 59 | Hörntorpsvägen 2-6 | 14 206 |
| Västerås | Vedbo 62 | Hörntorpsvägen 2-6 | 0 |
| Växjö | Dacke 4 | Linnégatan 8-10 | 5 984 |
| Växjö | Fries 11 | Sandgårdsgatan 26A-C | 12 433 |
| Växjö | Gunnar Gröpe 8 | Kronobergsgatan 9 | 16 679 |
| Växjö | Dörren 5 | Vikaholmsallén 52 | 4 087 |
| Växjö | Korpen 9 | Vintervägen 7 | 3 600 |
| Ystad | Lågtrycket 2 | Väderleksvägen 2-4 | 6 173 |
| Ystad | Tidlösan 3 | Hyllegatan 2A-C, 4A-C | 5 329 |
| Ystad | Ystad 1 | Bollhusgatan 16 | 3 056 |
| Ystad | Kranskötaren 5 | Aulingavägen 22 A-C | 4 400 |
| Ystad | Lotsen 6 | Förskeppsgatan 5 | 1 100 |
| Örebro | Östra Via 1:33 | Dalstadsvägen 2, Vintrosa | 2 985 |
| Österåker | Smedby 19:554 | Solskiftesvägen 14, Åkersberga | 7 465 |
| TOTALT | | | 570 744 |

Definitioner och adresser

HYRESVÄRDE

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för icke uthyrda lokaler

HYRESINTÄKTER

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftnetto i procent av hyresintäkter

DIREKTAVKASTNING

Driftnetto i procent av utgående marknadsvärde

SOLIDITET

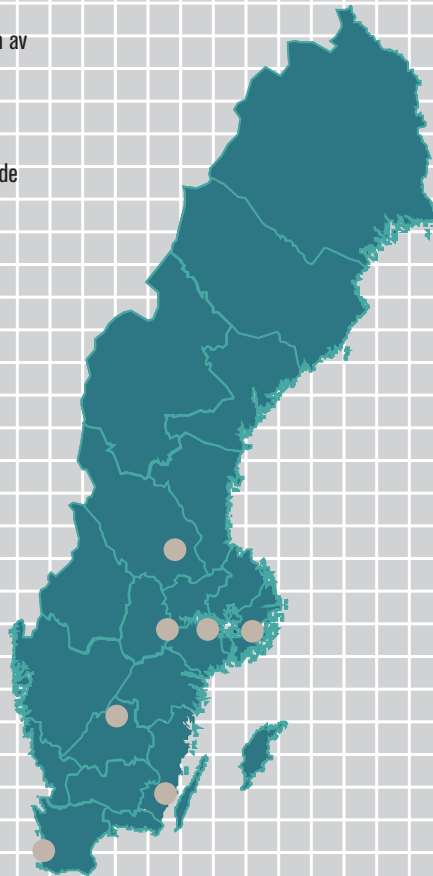
Eget kapital samt räntebärande ägarlån i procent av total balansomslutning

BELÅNINGSGRAD

Räntebärande externa skulder i procent av summan av fastigheternas marknadsvärde

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Rörelseresultatet ökat med ränteutgifter i förhållande till räntekostnader



FASTIGHETS AB STENVALVET

Adolf Fredriks Kyrkogata 2
111 37 Stockholm

ESKILSTUNA

Kungsgatan 43, 632 17 Eskilstuna

FALUN

Hantverkaregatan 6, 791 60 Falun

JÖNKÖPING

Oxtorgsgatan 3, 553 17 Jönköping

KALMAR

Malmbrogatan 7, 392 49 Kalmar

MALMÖ

Hyllie Allé 25, 215 33 Malmö

ÖREBRO

Återbruksvägen 7A, 703 53 Örebro

FOTO: FOND&FOND, M STUDIO, NOOR STUDIO, PIXPROVIDER

TEXTER: ANNA SANDSTRÖM ALNER, ÅSA SCHARFE, STENVALVET

FORMGIVNING: ULRIKA SCHARP

PROJEKTLEDARE OCH PRODUKTION: ÅSA SCHARFE, STENVALVET

TRYCKT HOS: STORKIRK LANDSTRÖMS

STENVALVET



Fastighets AB Stenvalvet

Adolf Fredriks Kyrkogata 2, 111 37 Stockholm

Växel 08-508 942 50, info@stenvalet.se

www.stenvalet.se