

2015

ÅRSBERÄTTELSE 2015

STENVALVET

– Fortsatt expansion och ökad lokal närvaro –





Innehåll

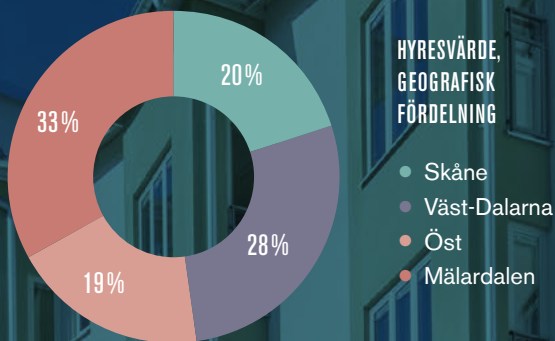
Det här är Stenvalvet	4
2015 i korthet	5
Vision, affärsidé och strategi	8
Hållbarhet	10
Våra fastigheter	12
Fastighetsbeståndets utveckling	13
CIS Kalmar	14
Björn Franzon	15
Örjan Johansson	16
Bo Kindström	18
Stenvalvets ledningsgrupp	19
Aktiekapital och styrelse	20
Finansiering	22
Förvaltningsberättelse	23
Koncernens resultaträkning	25
Koncernens balansräkning	26
Koncernens kassaflödesanalys	27
Fastighetsförteckning	28
Definitioner	30



Det här är Stenvalvet

ETABLERAD VÄRD FÖR SAMHÄLLSSERVICE

Fastighets AB Stenvalvet bildades 2010 och ägs av Alecta, Kyrkans Pensionskassa och AI Pension, Kåpan Pensioner Försäkringsförening samt Stiftelsen för Strategisk Forskning. Stenvalvet bildades i syfte att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Sverige. Verksamhetens långsiktiga mål är att skapa ett bestånd av samhällsfastigheter med god avkastning, låg risk och bra värdetillväxt för ägarna samt ge service och trygghet åt kunderna och bidra till utvecklingen av en bra och väl fungerande samhällsservice.



101 SAMHÄLLSFÄSTIGHETER TILL ETT MARKNADSVÄRDE AV CIRKA 7,5 MILJARDER KRONOR

Stenvalvet är idag en etablerad hyresvärd för samhällsservice på den svenska marknaden för samhällsfastigheter. Bolaget äger och förvaltar 101 fastigheter till ett värde av cirka 7,5 miljarder kronor fördelat på fyra regioner; Mälardalen, Skåne, Väst-Dalarna och Öst. Hyresgästerna består till mer än 80 % av stat, kommuner och landsting.

GEDIGEN OCH LÅNG ERFARENHET

Stenvalvets medarbetare har lång och gedigen erfarenhet från förvärv, förvaltning och utveckling av fastigheter och ett starkt engagemang för samhällsfastigheter. Långsiktighet, lyhördhet och omsorgsfullhet präglar det dagliga arbetet och samarbetet med våra kunder, hyresgäster och omvärld.



2015 i korthet

FÖRSTÄRKT KAPITALBAS

Ägarna till Fastighets AB Stenvalvet beslutade att stärka kapitalbasen ytterligare vilket innebär en utökning av investeringskapaciteten från drygt 8 mdr kronor till ca 12 mdr kronor.

NY ORDFÖRANDE I STYRELSEN

Gunnar Balsvik, VD för Kåpan Pensioner utsågs till ny ordförande i Fastighets AB Stenvalvets styrelse.

FLYTT TILL NYA STÖRRE LOKALER

I juni genomfördes en flytt av verksamheten i Stockholm till nya, större och mer moderna lokaler i centrala Stockholm. Detta innebar också att Stenvalvet fick möjlighet att etablera en egen ekonomifunktion.

FÖRSTÄRKT ORGANISATION

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

ÖKAD LOKAL NÄRVARO

Under året etablerades ett nytt regionkontor i Malmö och två nya förvaltningskontor i Falun och Eskilstuna.

FORTSATTA INVESTERINGAR I FASTIGHETER

Under året förvärvades och färdigställdes fem fastigheter i våra prioriterade områden till ett värde av ca 850 mkr.

FÖRBÄTTRAT RESULTAT

Hyresintäkterna ökade till 630 mkr och driftnettot steg till 445 mkr. Resultatet efter finansnetto ökade med 122 mkr.



FEM FASTIGHETER
TILL ETT VÄRDE
AV 850 MKR
FÖRVÄRVADES
UNDER 2015

FLERÅRSÖVERSIKT ALLA BELOPP I MKR	2015	2014	2013	2012*
Hyresintäkter	630	374	223	103
Driftnetto	445	266	163	80
Årets resultat	368	194	100	-6
Belåningsgrad	57%	58%	63%	64%
Soliditet	39%	38%	29%	30%
Räntetäckningsgrad exkl ägarlån, ggr	5,5	3,3	2,4	2,1
Antal fastigheter	101	100	62	31
Uthyrbar area, kvm	505 963	479 539	222 590	160 000
Marknadsvärde	7 548	6 547	3 406	2 578
Marknadsvärde kr per kvm	14 917	13 653	15 665	16 106
Överskottsgrad	71%	71%	74%	77%

* Ingen omräkning har gjorts av räkenskaperna till IFRS-principer 2012

2015 – Ett intensivt och händelserikt år

2015 har varit ett väldigt intensivt och händelserikt år. Vi har etablerat ett nytt namn, Stenvalvet, på marknaden, gjort förvärv för 850 miljoner och arbetat aktivt med att rëntesäkra låneportföljen. Samtidigt har vi fortsatt arbeta med uppbyggnaden av vår förvaltningsorganisation och fokuserat på uthyrningsarbetet. Vakansgraden är fortsatt mycket låg men våra hyresgäster har från tid till annan ett förändrat lokalbehov som vi måste möta.

Årets resultat 368 mkr är det bästa hittills och vi levererar en mycket god avkastning till våra ägare. I början av sommaren genomförde vi en flytt av hela verksamheten till nya, större och mer moderna lokaler vilket har gett utrymme för vår organisationsuppbyggnad.

Men framför allt har vi rekryterat många härliga medarbetare, byggt ut organisationen och skapat strukturer både i våra regioner och vid huvudkontoret. Vi har anställt tre förvaltare och två förvaltarassistenter med placeringar i Eskilstuna, Falun, Malmö och Stockholm, vilket ytterligare stärkt vår lokala närvaro. Vår nya ekonomifunktion har fått tillökning av fyra personer i form av en redovisningschef samt ansvariga för bolagsredovisning, hyresadministration, moms- och skatter m.m.

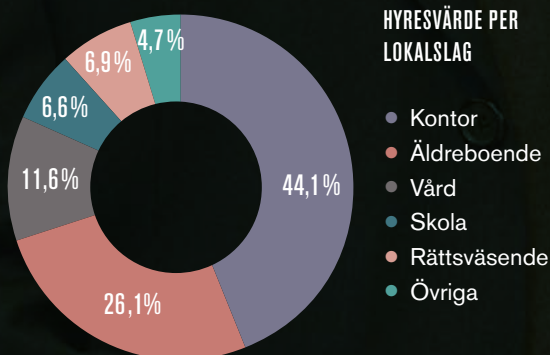
FÖRVARV, FÖRSÄLJNINGAR OCH INVESTERINGAR

Tittar vi lite närmare på året som gått har vi förvärvat och färdigställt fastigheter för ca 150 mkr i Västerås, drygt 500 mkr i Växjö och knappt 200 mkr i Upplands-Väsby. I samband med affären i Växjö såldes fastigheter i Östersund för drygt 200 mkr till Norrporten som var säljarna av fastigheterna i Växjö. Fastigheten i Upplands-Väsby utgörs av ett äldreboende som Peab färdigställt under 2015 med kommunen som hyresgäst på ett långt hyresavtal. Fastigheten i Västerås innehåller i huvudsak utbildningslokaler och är ett bra komplement till de fastigheter vi redan äger i regionen.



101 Fastigheter

SKÅNE	41 ST
VÄST-DALARNA	24 ST
ÖST	15 ST
MÄLARDALEN	21 ST



Utöver förvärven har vi gjort ett antal investeringar i våra fastigheter i samband med ändrade lokalbehov för några av hyresgästerna under året. Bl.a. har ombyggnationerna av Polisens lokaler i Falun och Trafikverkets lokaler i Eskilstuna fortsatt och kommer att vara färdigställda under det första halvåret 2016.

FORTSATT TYDLIGT FOKUS PÅ VÅRA REGIONSTÄDER

Tanken är inte att Stenvalvet ska bli en stor spelare i våra tre storstadsregioner, däremot kan vi vara en stor, värdefull och relevant spelare i våra regionstäder. Tillväxten är stark och invånarantalet ökar i nästan alla våra orter och därmed ökar också behovet av samhällsservice. För att möta behoven och vår fortsatta expansion bygger vi nu nya strukturer i vår organisation.

Målet är att våra regionchefer ska arbeta med värdeskapande verksamhet i sina respektive regioner och i princip fungera som självständiga dotterbolag. Huvudkontoret i Stockholm ger understöd med exempelvis ekonomihantering, projektutveckling, värderingsfrågor och tekniska frågor. Dessutom arbetar vi gränsöverskridande med bl.a. hållbarhet, transaktioner, marknadsfrågor och kommunikation.

UTBLICK 2016 OCH FRAMÅT

Mot slutet av 2015 fick Stenvalvet ytterligare en miljard i kapitaltillskott från sina ägare och under den kommande treårsperioden ska vi investera en till två miljarder om året. Målet är att ha ett totalt förvaltat fastighetsvärde om cirka 12 miljarder om 36 månader. Vi ska fortsätta vårt aktiva arbete med att tillgodose våra hyresgästers förändringsbehov i våra fastigheter. Det kan röra sig om yteffektivisering, frågor kring logistik inom de förhyrda lokalerna eller specialanpassningar. Under 2016 ska vi dessutom komma igång med planeringen av att uppföra minst ett nytt äldreboende. Det är dock långa processer och någon byggnation lär inte komma igång förrän tidigast 2017.

Vår organisation börjar ta en allt tydligare form, men vi kommer att göra ytterligare rekryteringar om än av mer kompletterande karaktär. Hållbarhetsfrågor kommer vi också att oförtrutet fortsätta

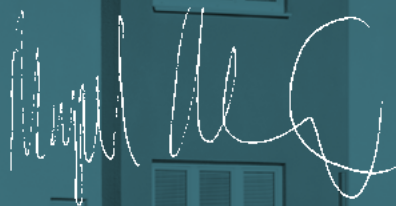
arbeta vidare med i litet som stort; grön el i alla våra fastigheter, laddstolpar för elbilar, miljösmarta resor, sopsortering och hantering av utskrifter.

VÅRA KÄRNVÄRDEN VISAR VÄGEN

Mycket av våra framgångar hittills bygger på att vi lyckats rekrytera rätt medarbetare och tillsammans skapat en kultur där man känner sig delaktig, vill leverera och känner att arbetet är intressant och givande. En kultur som vilar på de tre kärnvärden som vi slog fast från allra första början; långsiktighet, lyhördhet och omsorgsfullhet.

Arbetet framåt, inte minst med en expanderande organisation och verksamhet förutsätter att vi fortsätter att fokusera på våra värden, både externt och internt. För ägande, förvaltning och utveckling av våra samhällsfastigheter innebär ett alldeles särskilt ansvar. I det vidare perspektivet handlar det om att tillvarata våra gemensamma resurser på bästa sätt. Bakom våra institutionella ägare står ca 2,8 miljoner pensionssparare. Vi föds, verkar, betalar skatt och samlar kollektivt ihop till den gemensamma service vi behöver; äldreomsorg, skola, vård, polis, domstolar m.m. Resurser som ska användas på bästa sätt. Det blir ett kretslopp där vi arbetar för att skapa ett mervärde åt våra kunder och ger återbäring till våra ägare, alla pensionssparare. Ett långsiktigt, lyhört och omsorgsfullt arbete för att säkerställa både pensioner och tillhandahålla relevanta lokaler för en god samhällsservice.

Avslutningsvis vill jag passa på att framföra mitt varma tack till Stenvalvets medarbetare, ägare, kunder och hyresgäster för det gångna året och ser fram emot ett fortsatt givande, engagerande och stimulerande samarbete under 2016.



Magnus Edlund,
verkställande direktör



Antal fastigheter	101
Uthyrbar area	506 000
Antal lägenheter	1 438
Antal hyresavtal	785
Genomsnittlig löptid	6 år
Genomsnittlig direktavkastning	6,7%
Andel äldreboende	26%
Andel kommun och landsting	41%

Vision, affärsidé och strategi

Stenvalvets vision är att genom strategiska förvärv, omsorgsfull förvaltning och utveckling av fastighetsbeståndet säkerställa en långsiktigt god avkastning och värdetillväxt för våra ägare samt ge trygghet och bra service åt våra kunder.

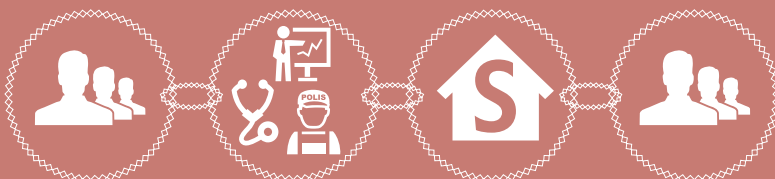
Stat, kommun
och landsting
finansierar och
beställer
samhällsservice

Myndigheter,
omsorgsgivare,
utbildare, vårdgivare
tillhandahåller
samhällsservice

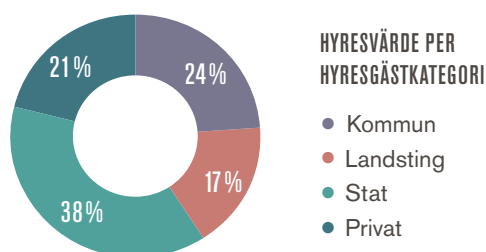
Stenvalvet äger,
förvaltar och
utvecklar
fastigheter för
samhällsservice

Stenvalvets ägare
ca 2,8 miljoner
pensionssparare
som nyttjar
samhällsservice

Stat, kommun och landsting samlar kollektivt ihop finansiering till den gemensamma samhällsservice vi behöver; skola, vård, omsorg, polis, domstolar m.m. Stenvalvet förvaltar och utvecklar samhällsfastigheter och skapar så bra förutsättningar som möjligt för en god samhällsservice. Samtidigt ger vi återbäring till våra ägare, i grunden ca 2,8 miljoner pensionssparare. Ett långsiktigt, lyhört och omsorgsfullt arbete för att säkerställa både pensioner och tillhandahålla relevanta lokaler för en god samhällsservice.



Affärsidén är att äga, aktivt förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Sverige. Våra kärnvärden har sedan starten 2010 varit *Långsiktighet*, *Lyhörddhet* och *Omsorgsfullhet* och det fortsätter de att vara även framgent. Det är starka och bra värden som genomsyrar hela vår verksamhet och allt vi gör.



LÅNGSIKTIGHET

Vårt mål är att äga, förvalta och förädla ett bestånd av samhällsfastigheter som ger långsiktig trygghet och hållbarhet för alla involverade parter. Långsiktighet ska präglade alla våra beslut och aktiviteter.

LYHÖRDHET

Långsiktighet kräver en särskild lyhörddhet för våra ägares och kunders behov, tankar och idéer men också lyhörddhet inför vad som sker inom den offentliga omsorgen och samhällsutvecklingen i stort, på såväl kort som lång sikt. Lyhörddhet förutsätter också att vi finns på plats lokalt, är lätta att nå, är personliga och samarbetar rakt och enkelt med våra kunder, ägare och övriga intressenter. Lyhörddhet och ett engagemang som gör att vi finner starka och långsiktiga hyresgäster och tillsammans med våra kunder utvecklar och anpassar fastigheterna för deras verksamheter och ändamål.

OMSORGSFULLHET

Allt vi gör ska genomsyras av omsorgsfullhet eftersom vi som köpare, förvaltare och utvecklare har ett särskilt ansvar för de värden vi hanterar åt våra ägare och de värden vi förvaltar och erbjuder våra kunder; i förlängningen alla som tar del av den offentliga servicen i våra samhällsfastigheter.

INVESTERINGSSTRATEGI

Stenvalvet ska investera i fastigheter där det bedrivs samhällsservice. Fastigheter med kommun, landsting eller stat som hyresgäst och med långa återstående löptider på hyresavtalen ska prioriteras.

Investeringar i projekt (*tillbyggnad, nybyggnad, renovering*) är en del i vår strategi. Syftet kan vara att tillmötesgå hyresgästernas behov av nya ytor, effektivisera användningen av befintliga ytor, jämna ut åldersstrukturen i fastighetsbeståndet eller helt enkelt bidra till att exempelvis öka antalet äldreboendeplatser på en ort.

FÖRVALTNINGSSTRATEGI

Vår förvaltning ska syfta till att långsiktigt öka värdet på våra fastigheter och tillhandahålla lokaler som ger långsiktig trygghet och hållbarhet för våra hyresgäster. En viktig del i förvaltningsstrategin är också att identifiera och genomföra utvecklingsprojekt.

Kärnverksamheten i vår förvaltning

- Kund- och hyresgästrelationer
- Beställarkompetens gällande upphandling av fastighetsförvaltning
- Uthyrning och hyresförhandlingar
- Initiering av utvecklingsprojekt

Stenvalvet ska sträva mot att bygga så goda och långsiktiga relationer till kunder och hyresgäster som möjligt, bl.a. genom att vara tillgängliga, lyhörda och ge tydlig återkoppling. Nöjda hyresgäster blir lojala och stannar oftare kvar i fastigheterna under en längre tid, vilket stärker lönsamheten.

Stenvalvet ska vara en mycket kompetent beställare och upphandlare av tjänster inom fastighetsförvaltning. Ambitionen är att bygga långsiktiga samarbeten med ett begränsat antal förvaltningsentreprenörer inom teknik och administration. Dessa entreprenörer ska leverera tjänster av hög kvalitet inom de segment på fastighetsmarknaden där Stenvalvet är verksamt samt finnas på plats i de geografiska områden där Stenvalvet äger fastigheter.

Satsningar på teknik och miljö koncentreras på tre områden, varav det första är en fortsatt utveckling av arbets- och boendemiljöer med ett särskilt fokus på inomhusklimat. Det andra är att minska drift- och underhållskostnader genom att investera i nya energibesparande tekniska lösningar alternativt effektivisera befintlig teknik. Det tredje området är miljöansvaret där Stenvalvet etablerat ett hållbarhetsarbete med konkreta mål för varje fastighet.

UTHYRNING

Stenvalvet har en låg vakansgrad, ca 2,1% av hyresvärdet. Vi eftersträvar givetvis så låg vakansgrad som möjligt.

Detta kan uppnås på fler sätt. Det viktigaste är att vara lyhörd och omsorgsfull mot våra befintliga hyresgäster, vara medveten om deras behov och arbeta tillsammans med dem om deras lokalbehov förändras för att hitta en lösning för dem i vårt fastighetsbestånd.

Ett professionellt uthyrningsarbete är givetvis även en viktig parameter. Här arbetar vi med egen personal, virtuella verktyg samt vid behov med externa konsulter.



Vi arbetar för en hållbar samhällsutveckling – miljömässigt, socialt och för våra medarbetare

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

En viktig del i vårt arbete är att genom aktiv och effektiv fastighetsförvaltning kontinuerligt minska användningen av resurser för att minimera miljöpåverkan. Vilket ju också leder till ett välskött fastighetsbestånd och ekonomisk lönsamhet. Stenvalvet har bland annat valt att teckna huvuddelen av elavtalen med Telge Energi som levererar ren el från vatten-, sol- och vindkraft.

Vid ny- och ombyggnation säkerställer vi att våra leverantörer lever upp till Stenvalvets hållbarhetsmål. Ett gott samarbete med kunder, leverantörer och personal ger ett framgångsrikt och långsiktigt hållbarhetsarbete.

LADDSTOLPAR FÖR ELBILAR, ENERGIEFFEKTIVISERING OCH GRÖNA BILAGOR I ALLA NYA HYRESAVTAL

Som ett led i att arbeta tillsammans med våra hyresgäster i energi och miljöfrågor har Stenvalvet tillsammans med Energimyndigheten i Eskilstuna satt upp laddstolpar för elbilar i anslutning till myndighetens lokaler i fastigheten Vägbrytaren. En service som vi på lite sikt hoppas kunna erbjuda vid alla våra större fastigheter.

Stenvalvets långsiktiga miljöarbete innefattar även energieffektivisering. Under 2015 har vi påbörjat installation av energiuppföljningssystemet



Mestro i alla fastigheter så att vi kan göra avläsningar i realtid för att kunna optimera energiförbrukningen. I ett antal fastigheter har vi också implementerat *eGain*, ett system som styr värmen via väderprognoser. Detta gör att värmen tidigt kan anpassas efter förväntade förändringar i vädret. En första utvärdering under året visade att man kunnat sänka energiåtgången för uppvärmning med i genomsnitt 13 %.

Stenvalvets nya eller omförhandlade hyresavtal ska alla ha en grön bilaga, bl.a. lades en sådan till vid omförhandlingen av avtalet med Trafikverket. Under året förvärvade Stenvalvet ett nybyggt äldreboende i Upplands-Väsby som är förberett för att miljöcertifieras i klassen Brons och i Växjö är Stenvalvets två nya förvärv certifierade som ”*Green buildings*”, ett bevis på att man lyckats sänka energiåtgången med 25 %.

Ett av Stenvalvets hållbarhetsmål är att alla belysningskällor ska bytas till lågenergilampor. I kommunikationen med våra hyresgäster lägger vi stor vikt vid att informera dem om att själva använda lågenergibelysning och rörelsedetektorer för belysning. Vid en ombyggnation eller hyresgästanpassning är belysningskällor en viktig del att ta med i diskussionerna med hyresgästen.

Att arbeta hållbart innebär även att företaget arbetar med den sociala miljön. Stenvalvet tar en aktiv roll i de orter vi verkar samt inom företaget.

VÅRT SOCIALA ENGAGEMANG

Vi känner att det är viktigt att stödja och värna om att viktiga organisationer får hjälp i sitt arbete. Stenvalvet har valt att stödja såväl Hjärnfonden som BRIS med en årlig gåva. Vårt årliga stipendium, Stenvalvets Lilla Extra, ett stöd och uppmuntran till lokala insatser för att sätta en ”guldkant” på vardagen hos våra hyresgäster, delades ut för andra gången under 2015.

TRYGGA OCH ENGAGERADE MEDARBETARE

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

Stenvalvet arbetar med något som vi kallar för ”*mitt bidrag*” inom hållbarhet. Det innefattar allt från att vi köper ekologisk närodlat frukt, tänker en extra gång vid utskrifter, sopsorterar i vår egen närmiljö, släcker belysningen till att försöka resa på det mest klimatsmarta sättet. Genom att vi oförtrutet arbetar vidare med hållbarhetsaspekten i allt vad vi företar oss kommer vi att få en mer medveten personal och vi kan alla hjälpas åt och få en ännu bättre arbetsmiljö.

Att arbeta med hållbarhet innebär att ständigt utvecklas. Under 2016 ska uttalade mål kommuniceras tydligt och följas upp samt nya mål tas fram.



GRÖN EL
I ALLA
FASTIGHETER



Polismyndigheten är vår största hyresgäst



Våra fastigheter

Den 31 december 2015 ägde Stenvalvet totalt 101 fastigheter med en uthyrningsbar area om 506 000 kvm. Fastigheterna är belägna i 50 kommuner från Ystad i söder till Umeå i norr.



STENVALVET FINNS I 50 KOMMUNER, FRÅN YSTAD I SÖDER TILL UMEÅ I NORR.

Den 31 december 2015 ägde Stenvalvet totalt 101 fastigheter med en uthyrningsbar area om 506 000 kvm. Fastigheterna är belägna i 50 kommuner från Ystad i söder till Umeå i norr. Stenvalvets fastigheter finns i segmentet samhällsfastigheter där det bedrivs skattefinansierad samhällsservice. Hyresgästerna består därför till övervägande del av kommuner, stat och landsting. Hyresavtalen är i de flesta fall mycket långa och vakansgraden i beståndet är låg. Genomsnittsfastigheten har en uthyrningsbar area på ca 5 100 kvm, har drygt 6-års löptid kvar på hyres-

kontraktet och ligger i en kommun med ca 80 000 invånare. Fastighetsförvaltningen är organiserad i fyra regioner; *Mälardalen, Skåne, Väst-Dalarna och Öst*. Centrala roller inom förvaltning, projekt samt stödfunktioner innehas av anställd personal. IT hanteras av externa samarbetspartners. Den dagliga fastighetsskötseln utförs, med ett undantag, av lokala entreprenörer verksamma på de orter där våra fastigheter är belägna för att på så sätt kunna hålla en hög och pålitlig servicenivå.

STENVALVETS 10 STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	HYRESANDEL AV HELA BESTÅNDET
Polismyndigheten	18 %
Region Skåne	7 %
Sveriges Domstolar	5 %
Landstinget Dalarna	5 %
Skatteverket	4 %
Umeå Kommun	4 %
Kriminalvården	4 %
Internationella Engelska Skolan	3 %
Österåkers Kommun	2 %
Uppsala Kommun	2 %

HYRESAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR

FASTIGHETSVRÄDE (MKR)

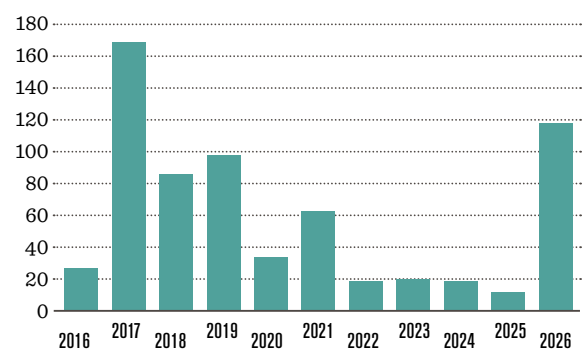


Illustration av ett av Stenvalvets utvecklingsprojekt, ett äldreboende i Mälardalsregionen. Under 2015 har Stenvalvet haft fortsatta diskussioner med ett antal vårdgivare om nyproduktion av äldreboende.



Fastighetsbeståndets utveckling

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Stenvalvet fortsatte att växa under 2015 och genomförde förvärv och försäljningar för drygt en miljard kronor. Under året förvärvades två fastigheter, dels i Upplands-Väsby utanför Stockholm och dels i Västerås, som komplement till Stenvalvets befintliga bestånd på respektive ort. Genom en bytesaffär lämnade Stenvalvet Östersund och fick istället fastigheter i Växjö.

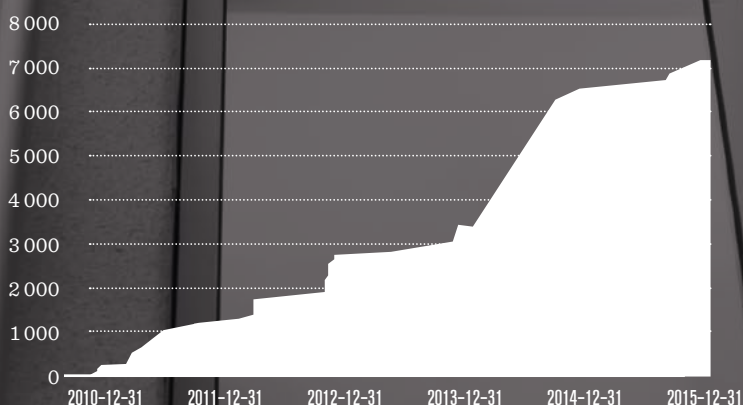
Affären medförde en ökning av den uthyrbara arean med ca 12 000 kvm. Hyresgästerna i Växjö utgörs huvudsakligen av statliga myndigheter samt av Växjö kommun.

INVESTERINGAR I PROJEKT

Utöver förvärven har det gjorts ett antal investeringar i våra fastigheter i samband med ändrade lokalbehov för några av hyresgästerna. Bl.a. pågår ombyggnationer av Polisens lokaler i Falun och Trafikverkets lokaler i Eskilstuna. Dessa kommer att vara färdigställda under första halvåret 2016.

I Eriksborgsområdet i Västerås beräknas detaljplanen för de båda fastigheterna vinna laga kraft under första halvåret 2016. Den nya detaljplanen väntas ge ca 20 000 kvm bruttoarea (BTA) byggrätt för bl.a. vård- och omsorgsboenden samt undervisningslokaler.

INVESTERINGSTAKT I MKR SEDAN BILDANDET 2010



I det befintliga beståndet inventeras byggrätter löpande och samtidigt utvärderas propåer gällande nybyggnadsprojekt.

Lokaler som stärker vår pedagogiska tanke

Tomas Eriksson, VD och
Mattias Mild, Utvecklingschef och
vice VD för CIS Kalmar AB

CIS Kalmar AB bedriver skolverksamhet i Kalmar och Färjestaden. De driver fyra skolor, Södra skolan och Västra skolan som båda är grundskolor, en förskola samt ett gymnasium, Calmare Internationella skola, CIS. Skolans lokaler ligger i fastigheten Valfisken 2 som ägs och förvaltas av Stenvalvet.

Totalt har CIS Kalmar AB idag 55 anställda och nära 600 elever. Calmare Internationella skola har sedan starten år 2000 varit den ledande friskolan i Kalmar län med mycket goda studieresultat.

Mattias Mild började 2005 som biträdande rektor vid CIS, idag är han vice VD, utvecklingschef och delägare i CIS Kalmar AB. Mattias berättar att CIS har fyra internationella program och ett golfgymnasium. Man har ett, som namnet antyder, omfattande utbyte med skolor från andra delar av världen, bland annat med Tyskland, USA, Frankrike, Japan, Polen och Estland, i syfte att utveckla elevernas språkkunskaper och förståelse för andra kulturer. Skolans andra stora profilfråga är mentorskap i arbetslivet.

– Alla elever i årskurs två får en mentor från arbetslivet. De får välja mentor utifrån vad de är intresserade av att göra i framtiden. Tillsammans med sina mentorer för de samtal om arbetslivet, om utbildning, om vad man ska tänka på inför en anställning samt bygger nätverk inför framtiden. Detta är vi helt unika med i Sverige, berättar Mattias.

Det internationella utbytet är stort och Mattias tycker att det är trevligt att visa upp en fräsch skolmiljö som skiljer sig rejält från det som är legio i många av deras samarbetsländer. För trots att CIS Kalmar AB under mer än 15 års tid bedrivit skolverksamhet i de här lokalerna, något som ofta innebär lite

extra slitage, så ser det i princip ut som nytt idag. Framgångsfaktorerna bakom varför vi lyckas så väl som vi gör kan egentligen kokas ner till två ord, säger Mattias: Trygghet och kunskap. Och då är det förstas framförallt väldigt viktigt med bra medarbetare, men även lokalerna spelar en viktig roll, att de anpassas på rätt sätt och förstärker vår pedagogiska tanke. Och det hoppas vi att Stenvalvet vill hjälpa oss med även fortsättningsvis.

– På CIS använder vi oss av fyra pedagogiska miljöer; klassrummet, studierummet, föreläsningssalen och elevens enskilda arbetsplats. Det gör att hela miljön upplevs mer som en riktig arbetsplats än en vanlig skola och det är så vi tycker att det ska vara, berättar Mattias.

Vi är fortsatt expansiva och för samtal med Stenvalvet om hur vi ska kunna frigöra de ytor som vi behöver. Det är naturligtvis ett pusslande men det är väldigt viktigt för oss att det blir bra. Vi har en lång kö av sökande till våra skolor och det är med förtroende vi vänder oss till Stenvalvet för att de med sin goda vilja och kreativa medarbetare ska hjälpa oss att förverkliga våra visioner om den bästa skolan. Vi ska syssla med utbildning, inte vara fastighetsskötare, utan det lämnar vi med varm hand åt dem som är experter på det, avslutar Mattias.

Björn Franzon är styrelseledamot i Stenvalvet sedan 2014 och representant för Stiftelsen för Strategisk Forskning.

BJÖRN FRANZON 

Stenvalvet är ett namn som förpliktigar

Björn inleder med att berätta att han är en sån där gammal "kapitalmarknadsyuppie" som numera främst kan studeras på Historiska museet eller Skansen.

Björn har följt den svenska kapitalmarknaden i dryga 40 år, dvs före datorerna och de smarta mobilernas tid. De första 20 åren som ekonomisk journalist och börskommentator, bl.a. var han med och nystartade tidningen Affärsvärlden i mitten på 1970-talet då den svenska börsen fortfarande sov en djup törnrösa-sömn. Efter några år hos Alfred Berg fondkommission lockades han i början på 90-talet över till den finansiella institution som hade den allra största svenska börsportföljen vid den här tiden, nämligen Fjärde AP-fonden. Där blev han vice VD och förblev så fram till sin pensionering.

Som vice VD för Fjärde AP-fonden fick man ha andra uppdrag vid sidan om, förutsatt att de ansågs vara schyssta uppdragsgivare, berättar Björn. Jag fick en förfrågan från Stiftelsen för Strategisk Forskning i början på 2000-talet och tackade ja eftersom siffrorna såg väldigt bra ut och Stiftelsens syfte ju var mycket gott. SSF är inte känt i breda kretsar varken då eller nu, men faktum är att SSF stött svensk strategisk forskning med i genomsnitt nära 600 miljoner kronor per år de senaste 20 åren.

SSFs fokus ligger på tre områden, *naturvetenskap, teknik och medicin*. Björn var dock inte involverad i arbetet med att dela ut medel till intressanta forskare och forskningsprojekt. Hans och de övriga medlemmarnas uppgift i SSFs Kapitalutskott var att få pengarna att växa. Något de lyckats märkvärdigt väl med.

SSF är en gammal löntagarfondstiftelse. När löntagarfonderna avvecklades blev SSF den allra största stiftelsen med ett startkapital på 6 miljarder kronor. Under de 26 år som gått sedan starten har de delat ut närmare 12 miljarder till svensk forskning men har ändå drygt 10 miljarder kvar i kassan! Omräknat i avkastningssiffror, rensat från inflation, innebär detta

en årlig avkastning på 8%. Det är inte många förvaltare som kan visa upp en så bra avkastning under en så lång period, konstaterar Björn.

Huvuddelen av SSFs kapital är investerat i svenska och utländska aktier och räntepapper. Stiftelsen har inte satsat särskilt mycket i fastighetsbranschen, egentligen bara haft ett engagemang och det var i Roxanne Fastighetsfond genom GE Capital Real Estate. När detta bolag fick order från USA att sälja sitt fastighetsbestånd kom SSF överens med en av de andra större ägarna, Kåpan Pensioner, att dela på en aktiepost som blev till salu. Härigenom blev de tillsammans majoritetsägare i Roxanne Fastighetsfond. Knappt hade bläcket torkat på avtalen förrän det blev läge att gå ihop med dåvarande Lönnbacken Fastigheter.

Och det har lyckats förvånansvärt väl, anser Björn. Siffrorna är fortsatt goda, hyresgästerna verkar vara mycket nöjda och ett litet Lönnbacken har blivit ett åtminstone medelstort Stenvalvet. Och runt styrelsebordet sitter det idag fem väldigt kapitalstarka ägare. Dessutom har alla styrelsemedlemmar, med undantag för mig, säger Björn, en djup och lång erfarenhet från fastighetsbranschen – något av ett dream team som vet hur man ska stötta Stenvalvets ledning.

Stenvalvet är ett namn som förpliktigar, menar Björn. Sköter bolaget sina kunder får vi den trygga och goda avkastning som SSF är beroende av.

Stenvalvet är i ett stabilt segment med en stadig efterfrågan. Bolaget är kapitalstarkt, har en genomtänkt finanspolitik och visar fina siffror samtidigt som fastighetspriserna stiger. Stenvalvet har en erfaren och klok ledning. Jag känner tillförsikt och därför investerar vi från SSFs sida gärna mer pengar i Stenvalvet.

Lokal närvaro, storkundsansvariga och projektgrupper – så möter vi våra kunders behov

Örjan Johansson är ansvarig för fastighetsförvaltning och projekt i Stenvalvet. Han har varit med sedan starten 2010 och har mer än 30 års erfarenhet från fastighetsbranschen, både på konsultsidan och fastighetsägarsidan och i flera olika roller inom utveckling, förvaltning, analys och transaktioner.



Örjan berättar om hur Stenvalvet är organiserat och hur man arbetar för att möta sina kunders behov på bästa sätt.

LOKAL NÄRVARO ÄR HELT AVGÖRANDE FÖR EN FRAMGÅNGSRIK LOKALFÖRVALTNING


Stenvalvet är organiserat i fyra regioner eftersom den lokala närvaron är helt avgörande för en framgångsrik fastighetsförvaltning. Man måste kunna ha örat mot marken, förstå vad som händer och är på gång och ha tillgång till lokala nätverk, berättar Örjan. Tanken är att regionkontoren ska drivas som småföretag i Stenvalvet med ansvar för ekonomi, kunder och teknik. Huvudkontoret i Stockholm ska stötta regionerna med centrala resurser för exempelvis ekonomihantering, projektutveckling, fastighetsvärdering och teknik. Bland annat har vi en teknisk chef som är en resurs för teknikfrågor, med fokus på att hjälpa regionerna ställa krav gentemot våra entreprenörer inom drift och teknisk förvaltning. Han ska borga för att vi är duktiga upphandlare, har avtal som är relevanta och som knyter an till våra hyresavtal.

STORKUNDSANSVARIGA SOM MÖTER VÅRA NYA KUNDERS BEHOV

Något som är relativt nytt när det gäller vårt sätt att arbeta är storkundsansvaret, berättar Örjan. Det blev aktuellt efter att vi förvärvat ett stort antal fastigheter 2014, med stora hyresgäster som Polisen, Skatteverket, Domstolsverket och Kriminalvården. De hyr lokaler i flera av våra regioner, samtidigt som de har centrala enheter för sin lokalförsörjning. För att effektivt kunna möta behovet hos dessa hyresgäster utsåg vi storkundsansvariga, som koordinerar våra aktiviteter lokalt och regionövergripande. Det är viktigt att kunna möta dessa kunder lokalt men också ha ett enhetligt agerande vad gäller avtalens innehåll, förhandlingar och uppföljning. Detta arbete fördelas mellan våra regionchefer och mig, säger Örjan.

GRÄNSÖVERSKRIDANDE PROJEKTGRUPPER – AKTUELLA PROJEKT

Även om våra regionkontor har ett eget ansvar för sin verksamhet är det också viktigt för oss att arbeta företagsövergripande, inte minst när det gäller strategiska frågor. Vi bildar projektgrupper för olika



Stenvalvet stärker
kapitalbasen med ytterligare
1 mdr kronor

frågor, t.ex. har vi en grupp som kontinuerligt tittar över möjliga investeringar i olika bestånd. Projektgrupperna ger oss också större möjligheter att jobba aktivt med planerings- och utvecklingsfrågor.

I Eskilstuna har vi t.ex. drivit ett projekt med Trafikverket kring lokaleffektivisering. Tillsammans fann vi en lokallösning som innebar att de kunde minska den förhyrda arean från 5 000 kvm till ca 3 000 kvm med i stort sett bibehållen personalstyrka. Samtidigt fick de en högre standard på sina lokaler och ett bättre samband mellan funktionerna. Fokus var att få ner hyran räknat per arbetsplats, vilket man också fått. Här handlar det om att komma ifrån gamla traditionella nyckeltal som kr/kvm och istället titta på kostnaden för varje arbetsplats.

I Kalmar har vi ett intressant samarbete med kommunen kring en större fastighet som kommer behöva nya hyresgäster under 2016. Vi har bl.a. initierat en ändring av detaljplanen för att skapa större flexibilitet i fastigheten men också för att skapa ytterligare byggrätter, för kontor, äldreboenden m.m.

Rent generellt måste vi vara duktiga på att förstå

våra hyresgästers verksamheter, exempelvis veta hur ett äldreboende eller en vårdcentral fungerar, vilka krav och behov som finns så att vi kan anpassa lokalerna på bästa sätt. Oftast ställs det högre krav på förvaltning av exempelvis ett äldreboende än på vanliga hyreslägenheter, t ex är ett äldreboende både ett boende och en arbetsplats. Polisen har också speciella krav på säkerheten, speciella utrymmen som skjutbanor och verksamhet dygnet runt.

OMFATTANDE NYREKRYTERINGAR

För att möta behoven från våra nya hyresgäster och vår i övrigt växande verksamhet har vi rekryterat personal med erfarenhet från just dessa segment. Vi växer snabbt men kontrollerat, berättar Örjan.

Vi ska känna att de individer och partners vi väljer och som ska ha kontakten och bygga relationer med våra hyresgäster verkligen fungerar, inte bara rent tekniskt, för det kan många, utan att de verkligen har förmågan att kommunicera, vara lyhörda, återkoppla och bygga långsiktiga och ömsesidigt givande relationer.

9
NYA
MEDARBETARE
REKRYTERADES
UNDER 2015

STENVALVET

Det är fantastiskt roligt att åka till jobbet varje dag

Namn: Bo Kindström
Titel: Förvaltare
Bor i: Falun
Varit på Stenvalvet sedan: 2015
Intressen: Resor, historia, hus och hem

Bo Kindström har arbetat i fastighetsbranschen sedan slutet på 80-talet. Han började på Byggnadsstyrelsen 1988 och följde sedan med när Byggnadsstyrelsen bolagiserades till Vasakronan, vidare till gamla Stenvalvet och GE Capital Real Estate.

2013 tog Bo anställning hos Falu kommun men drygt ett år senare blev han kontaktad av Stenvalvet som ville ha någon som kunde förvalta bolagets fastigheter i Dalarna.

Jag blev jätteglad när jag fick frågan, berättar Bo. Att gå tillbaka till ett renodlat fastighetsbolag kändes som rätt steg för mig. Idag är Bo förvaltare och ansvarig för Stenvalvets fastighetsbestånd i Dalarna, från Hedemora till Särna. Bo är helt enkelt Stenvalvets man i Dalarna.

Jag är ju fortfarande ganska så nyanställd precis som många andra är på Stenvalvet, säger Bo. Vi växer ju så rasande fort. Men jag gillar verkligen det jag upplevt sedan jag började i maj 2015. Ingen dag är riktigt den andra lik. Under tiden jag har varit anställd på Stenvalvet har jag besökt alla fastigheter vid ett flertal tillfällen, träffat hyresgästerna och satt mig in i rutinerna och i verksamheten. En del av fastigheterna kände jag till sedan tidigare men flera är nya för mig. Vi har en del stora pågående ombyggnationer i regionen som kommer att färdigställas under 2016 och det är en utmaning för mig att ta del i arbetet med dessa projekt.

Det känns jättebra att jobba på Stenvalvet! säger Bo. Arbetet är väldigt omväxlande och föränderligt i och med mitt breda spektrum av hyresgäster; äldre-

boende, vårdcentraler, polisen, skattemyndigheten, mindre företag med flera. Alla har de olika krav och önsksningar, inte minst kriminalvården med sitt häkte.

Stenvalvet tycker att det är viktigt med den lokala förankringen och ha personal på plats i Dalarna för att förvalta och utveckla fastigheterna i regionen. Det passar mig mycket bra, säger Bo. Jag känner verkligen hur uppskattad jag är av våra hyresgäster runt om i Dalarna. Det är fantastiskt roligt att åka till jobbet varje dag.

Bo tycker att Stenvalvet har ett bra tänk, där värden som omsorgsfullhet, lyhördhet, långsiktighet är centrala. Sedan har företaget också en bra affärsidé, att ha staten, landsting och kommunerna som hyresgäster.

Bo ser med tillförsikt på framtiden. Stenvalvet är ett företag som växer, vill vara långsiktigt och har en idé om hur fastighetsförvaltning ska fungera som väl överensstämmer med hans tankar. Och dessutom har företaget den där speciella omsorgsfullheten i litet som stort, t ex stipendiet Stenvalvets Lilla Extra som årligen delas ut till till hyresgäster, företrädesvis inom äldreomsorgen. Sånt gillar jag, säger Bo med ett leende.

Årets
resultat
är det
BÄSTA
hittills



Stenvalvets ledningsgrupp och organisation

STENVALVETS LEDNINGSGRUPP BESTÅR AV

Från vänster Åke Berglund, Ekonomi- och Finanschef, Åsa Scharfe, Kommunikationschef, Magnus Edlund, Verkställande Direktör, Sara Östmark, Affärsutvecklingschef och Örjan Johansson, Chef Förvaltning/Projekt.

FÖRSTÄRKNINGAR I ORGANISATIONEN

Stenvalvets mål är att vara en modern organisation med livscykelperspektiv på fastighetsinnehavet. Ett integrerat förvärvs-, utvecklings- och förvaltningsarbete är viktigt i organisationen. Under året har förvaltningsorganisationen i Stenvalvet förstärkts med tre förvaltare och två förvaltarassistenter med placeringar i Falun, Eskilstuna, Malmö och Stockholm.

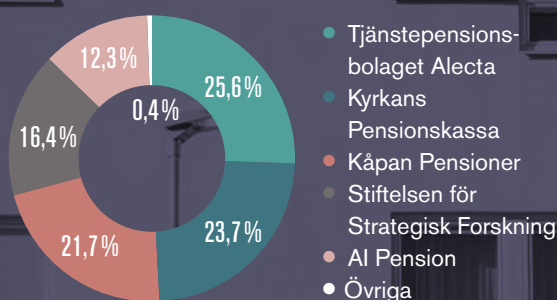
Under året har Stenvalvet etablerat en egen ekonomi-funktion och anställt en redovisningschef, en hyresadministratör, en bolagsansvarig samt en moms- och bolagsansvarig vid huvudkontoret i Stockholm.

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

Aktiekapital och styrelse

AKTIEKAPITAL

Fastighets AB Stenvalvet ägs av AI Pension, Alecta, 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.



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 2015

Under verksamhetsåret 2015 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 fem ledamöter. Styrelsens ordförande är Gunnar Balsvik som representerar Kåpan Pensioner. De övriga fyra ledamöterna är representanter för de övriga fyra ägarna. För AI Pension är Mats Guldbrand representant, för Alecta är Kent Jonsson representant, för Kyrkans Pensionskassa är Christina Rogestam representant och för Stiftelsen för Strategisk Forskning är Björn Franzon representant.

ERSÄTTNING TILL STYRELSEN

Styrelsens totala årliga arvode uppgick till 450 000 kr.

REVISION

Till revisor för tiden intill nästa årsstämma valdes, vid ordinarie stämma 2015, auktoriserade revisor Björn Flink, KPMG. Årsredovisningen för 2015 är granskad av bolagets revisor och finns tillgänglig på Stenvalvets hemsida (www.stenvalvet.se).



Stenvalvets styrelse

STENVALVETS STYRELSE BESTÅR AV

Från vänster Gunnar Balsvik, Kåpan Pensioner Försäkringsförening, Christina Rogestam, Kyrkans Pensionskassa, Kent Jonsson, Alecta, Björn Franzon, Stiftelsen för Strategisk Forskning och Mats Guldbrand, AI Pension.



Finansiering

Finansverksamheten styrs av finanspolicyn som är beslutad av styrelsen. Finanspolicyn 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 skall extern belåning av fastigheterna endast ske på dotterbolagsnivå och förfallotiden ska vara spridd över tiden. Stenvalvets externa upplåning uppgick per den 31 december 2015 till 4 308 mkr (föregående årsskifte 3 792 mkr). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 54 (20) månader, den genomsnittliga kapitalbindningstiden 37 (26) månader och den genomsnittliga räntan 1,85 (2,34) %, vid samma tidpunkt. Stenvalvets styrelse har beslutat att belåningsgraden maximalt skall uppgå till 70 %. Per 2015-12-31 uppgår belåningsgraden till 57 (58) %. Soliditeten inklusive ägarinlåning uppgick till 39 (38) % vid årsskiftet.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Räntetäckningsgrad är det finansiella mått som beskriver ett bolags motståndskraft och risknivå för förändringar i räntenettet. För 2015 uppgick räntetäckningsgraden till 5,5 (3,3) ggr.

FINANSIERINGS- OCH RÄNTERISKER

Koncernen strävar efter att ha en låneportfölj med spridda kreditförfall. Upplåning sker normalt med kort underliggande räntebindning och för att uppnå önskad räntebindningsstruktur används ränteswappar. Cirka 46 % av lånestocken är räntesäkrad med hjälp av ränteswappar. En del lån är dessutom upptagna med fast ränta för att minimera ränterisken. Totalt är ca 65 % 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.

UPPDATERING, UPPFÖLJNING OCH KONTROLL

Bolagets Finanspolicy är föremål för årlig översyn och under 2015 lades särskild tyngdpunkt på revidering och anpassning av ränterisk vilket går att läsa ut i koncernens nyckeltal, främst i form av längre räntebindningstid. I syfte att kontrollera och följa upp kreditstocken använder sig Stenvalvet av en lånereskontra som förenklar administration och analys och därmed effektiviserar hantering av finansiella risker.

1,85 %
GENOMSNIITTLIG
RÄNTA

39 %
SOLIDITET

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Bolagets affärsidé är att via dotterbolag äga, utveckla och förvalta samhällsfastigheter i Sverige. Med begreppet samhällsfastigheter åsyftas fastigheter för vård, skola, omsorg, rättsväsende och övrig samhällsservice. Koncernen består vid räkenskapsårets utgång av moderbolaget Fastighets AB Stenvalvet med säte i Stockholm samt 72 helägda koncernföretag. Bolagets ägs till 99,6 % av AI Pension, tjänstepensionsbolaget Alecta, Kyrkans Pensionskassa, Kåpan Pensioner Försäkringsförening och Stiftelsen för Strategisk Forskning. Resterande 0,4 % ägs indirekt av bolagets VD och övrig företagsledning. Koncernens personal är anställd i moderbolaget Fastighets AB Stenvalvet som tillhandahåller förvaltning till övriga bolag i koncernen.

RESULTAT

Driftnetto

Hysesintäkterna uppgick under året till 630 (374) mkr. Ökningen av hyresintäkter beror till största delen på under räkenskapsåret genomförda förvärv samt att förvärv under senare delen av 2014 tillfört koncernen hyresintäkter för hela 2015. Vakansgraden vid periodens slut mätt som ekonomisk vakans exklusive projekt var 2,1 % (2,2 %). Fastighetskostnaderna under året uppgick till 192 (110) mkr och driftnettot uppgick till 445 (266) mkr. Ökningen beror i båda fallen i huvudsak på genomförda förvärv 2015 och förvärv sent på året 2014.

Förvaltningsresultat samt värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivat

Räntenettet uppgick till -247 (-193) mkr. Ökningen förklaras till övervägande del av ökade räntekostnader med anledning av genomförda förvärv. Resultat före skatt uppgick till 483 (247) mkr. Ökningen förklaras i huvudsak av genomförda förvärv samt värdeförändringar på räntederivat. Årets resultat uppgick till 368 (194) mkr. För att säkerställa koncernens kommande räntenivåer finns ett antal ränteswappar upptagna. En marknadsvärdering vid årets slut ger vid hand en förändring av derivatens verkliga värde med 35 mkr p.g.a. av högre marknadsräntor (föregående år -63 mkr).

Fastigheternas marknadsvärde

Koncernens fastigheter har i likhet med tidigare år värderats externt av värderingsföretagen Forum Fastighets-ekonomi, Cushman & Wakefield (f.d. DTZ) och Nordier. Värderingarna görs både med användning av ortsprismetoden och fastigheternas kassaflöden. Under året har marknaden för fastighetstransaktioner fungerat normalt vilket medfört att ortspriser varit tillgängliga och kunnat användas i normal utsträckning. Den externa värdering som gjordes vid årsskiftet visade ett sammanlagt marknadsvärde på 7 548 (6 547) mkr. Marknadsvärdet på samtliga fastigheter, rensat för gjorda investeringar, har ökat med 4,1 %. Föregående år ökade motsvarande värde med 3,5 %.

FÖRVÄRV, INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Förvärv under året

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

Investeringar

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

Försäljningar under året

Under året såldes bolagets hela fastighetsinnehav i Östersund bestående av fyra bolag med var sin fastighet. Försäljningen innebar en realiserad värdeförändring om 4 mkr. 2014 såldes samtliga andelar i Lönnbacken Fastigheter i Ludvika KB som ägde fastigheten Ludvika Solsidan 24. Försäljningen innebar en realiserad värdeförändring om 2 mkr.

5,5

RÄNTETÄCKNINGS-
GRAD

FINANSIERING OCH RÄNTEBINDNING

Koncernens huvudsakliga finansiella risker är risken för att inte kunna refinansiera befintliga lån och risken för en ökning av räntekostnaderna för finansieringen. Koncernens skulder till kreditinstitut var vid årsskiftet 4 308 (3 792) mkr. Lånen ges direkt till koncernens dotterbolag. Pantbrev med bästa rätt i dotterbolagets fastigheter lämnas som säkerhet. Den del som inte finansieras via kreditinstitut finansieras genom lån från ägarna. Ägarlånen uppgick vid årsskiftet till 1 940 (1 840) mkr. Ägarlån, och ränta därpå, är efterställda lånen från kreditinstitut. Likvida medel uppgick vid årsskiftet till 200 (194) mkr.

Koncernen hanterar risken för att framtida räntekostnader ska stiga vid finansiering med rörlig ränta genom att ingå ränteswapavtal med olika banker där koncernen erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Av den totalt utestående volymen skulder till kreditinstitut om 4 308 (3 792) mkr har totalt 65 % (82 %) räntesäkrats med fasträntelån och ränteswappar med varierande löptider. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inklusive låneskulder med fast ränta och räntederivat uppgår vid årets slut till 4,5 (1,7) år. Den genomsnittliga upplåningsräntan var vid årets slut 1,9 (2,3) % inklusive effekter av räntederivat. En momentan ökning av de korta räntorna på marknaden med 1 % skulle ge en ökad årlig räntekostnad för koncernen med 13 (11) mkr. Vid årets utgång uppgick marknadsvärdet av räntederivaten till 35 (-67) mkr.

HÅLLBARHET OCH MILJÖ

Med sitt hållbarhetsarbete bidrar bolaget aktivt och långsiktigt till en hållbar samhällsutveckling ur flera aspekter – miljömässigt, socialt och för bolagets medarbetare. En viktig del i arbetet är att genom aktiv och effektiv fastighetsförvaltning kontinuerligt minska användningen av resurser för att minimera miljöpåverkan. Bolaget har bland annat valt att teckna huvuddelen av elavtalen med Telge Energi som levererar ren el från vatten-, sol- och vindkraft. I ett led att arbeta tillsammans med hyresgäster i energi- och miljöfrågor har bolaget tillsammans med Energimyndigheten Eskilstuna satt upp laddstolpar för elbilar i anslutning till myndighetens lokaler i fastigheten Vägbrytaren. En service som bolaget på sikt hoppas kunna erbjuda vid alla större fastigheter.

MEDARBETARE

Stenvalvets mål är att vara en modern organisation med livscykelperspektiv på fastighetsinnehavet. Ett integrerat förvärvs-, utvecklings- och förvaltningsarbete är viktigt i organisationen. Under året och inför 2016 har förvaltningsorganisationen i bolaget förstärkts med tre förvaltare och två förvaltarassistenter med placeringar i Eskilstuna, Falun, Malmö och Stockholm samt med en redovisningsavdelning bestående av fyra personer med ansvar för bolagsredovisning, hyresadministration, moms- och skatter m.m. med placering vid huvudkontoret i Stockholm. Den dagliga fastighetsskötseln utförs av entreprenörernas personal lokalt på de orter Stenvalvets fastigheter är belägna. Medelantalet anställda under året uppgick till 17 (7) personer och vid årets slut hade företaget 20 (12) personer anställda. Andelen kvinnor var vid årsskiftet 40 (29) %.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Fastighetsvärden

Fastigheternas värde är den mest betydelsefulla faktorn för risknivån i ett fastighetsbolag. Av de risker och faktorer som påverkar fastigheternas värden bedöms bl.a. risken för höjda avkastningskrav som den största. Därför investerar Stenvalvet i huvudsak i fastigheter som ligger i tillväxtregioner i Sverige. Långsiktiga kundrelationer och lokaler i de mest attraktiva lägena skapar förutsättningar för stabila fastighetsvärden även i tider med sämre samhällsekonomi. Ett flertal av byggnaderna på fastigheterna i portföljen är nyproducerade varför risken för stora negativa tekniska överraskningar är begränsade. Vidare har bolaget numera en teknisk chef med fokus på teknikfrågor generellt i fastighetsbeståndet. Med planerade åtgärder för lång teknisk livslängd kommer andelen oförutsedda kostnader att successivt minska i beståndet.

Kontraktportfölj

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

630 mkr
ÅRETS
HYRESINTÄKTER



Koncernens Resultaträkning

BELOPP I MKR	2015	2014
Hysesintäkter	630	374
Övriga intäkter	7	2
Fastighetskostnader	-192	-110
Driftnetto	445	266
Centrala administrationskostnader	-20	-16
Finansiella intäkter	1	1
Finansiella kostnader	-248	-194
Förvaltningsresultat	178	56
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	269	254
Värdoförändringar derivat	36	-63
Resultat före skatt	483	247
Aktuell skatt	-3	3
Uppskjuten skatt	-112	-56
Årets resultat	368	194
Årets resultat hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare	368	194

368 mkr
ÅRETS RESULTAT

Koncernens Balansräkning

BELOPP I MKR	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella tillgångar	1	-
Förvaltningsfastigheter	7 548	6 547
Derivat	42	-
Andra långfristiga fordringar	1	0
Summa anläggningstillgångar	7 592	6 547
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	2	1
Aktuell skattefordran	-	3
Övriga fordringar	26	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	5
Kortfristiga placeringar	1	-
Likvida medel	200	194
Summa omsättningstillgångar	237	241
SUMMA TILLGÅNGAR	7 829	6 789
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	8	8
Övrigt tillskjutet kapital	349	349
Balanserat resultat inkl årets resultat	743	375
Summa eget kapital	1 100	732
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	3 865	2 043
Övriga skulder	1 943	1 840
Derivat	7	67
Uppskjutna skatteskulder	238	127
Summa långfristiga skulder	6 053	4 077
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	443	1 749
Leverantörsskulder	32	21
Skatteskulder	1	0
Övriga skulder	14	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	186	200
Summa kortfristiga skulder	676	1 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 829	6 789
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Ställda säkerheter	7 355	3 658
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Koncernens Kassaflödesanalys

BELOPP I MKR	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	483	247
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-383	-190
Betald inkomstskatt	1	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	101	51
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	0	0
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	16	-28
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-18	-223
Kassaflöde från den löpande verksamheten	99	-200
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintliga fastigheter	-75	-39
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-1	0
Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan	-838	66
Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan	207	26
Förvärv av finansiella tillgångar	-1	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-708	53
Finansieringsverksamheten		
Återköp av egna aktier	-	-21
Upptagna lån	2 143	886
Amortering av lån	-1 528	-596
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	615	270
Årets kassaflöde	6	122
Likvida medel vid årets början	194	72
Likvida medel vid årets slut	200	194

7 548 mkr

MARKNADSVÄRDE
FASTIGHETER



Fastighetsförteckning

KOMMUN	FASTIGHETS BETECKNING	ADRESS	AREA (LOA)
Bjuv	Bangatan 1	Apoteket 5	628
Bjuv	Almgatan 2-8	Bjuv 1:178	4 960
Bromölla	Storgatan 58	Korsvängen 1	2 147
Burlöv	Svenhögsvägen 6, Arlöv	Tågarp 18:5	3 707
Båstad	Köpmansgatan 42	Lyckebacken 2	1 645
Eskilstuna	Tullgatan 8	Vapnet 1	7 290
Eskilstuna	Rothoffsvägen 3	Vapnet 2	0
Eskilstuna	Bruksgatan 12	Vägbrytaren 1	23 417
Eskilstuna	Carelligatan 2	Vörten 1	12 732
Eskilstuna	Rademachergatan 8	Vörten 2	0
Eslöv	Solvägen 33	Solrosen 1	6 573
Falun	Kristinegatan 26	Badhuset 11	10 146
Falun	Björkvägen 2, Svärdsjö	Borggårdet 97:1	5 709
Falun	Hantverkaregatan 6-8	Kardmakaren 20	11 417
Falun	Strandvägen 15	Kungsgården 13	1 708
Falun	Drottningvägen 1-9, Grycksbo	Stallgården 1:439	4 022
Gotland	Visborgsallen 23	Visby Infanteristen 2	260
Gotland	Visborgsallen 39-41	Visby Infanteristen 3	2 975
Gotland	Visborgsallen 47-49	Visby Infanteristen 4	928
Gotland	Vädursgatan 10-14	Visby Visborg 1:17	2 700
Gotland	Artillerigatan 2A-C	Visby Geten 1	2 249
Gotland	Artillerigatan 9-13	Visby Mullvaden 41	9 315
Gotland	Norra Hansegatan 2A	Visby Tjädern 7	3 226
Gotland	Visborgsallén 2-4	Visby Visborg 1:16	4 930
Gotland	Visborgsallén 24	Visby Skenet 1	4 890
Göteborg	Vågmästaregatan 5	Brämaregården 37:1	3 079
Hedemora	Vinstravägen 2	Vinstra 1	7 571
Helsingborg	Kristianstadsgatan 4	Renen 27	2 961
Helsingborg	Öresundsgatan 9	Sippan 33	723
Hässleholm	Frykholmogatan 29	Doktorn 1	1 413
Hässleholm	Linnégatan 14	Fornbacken 5	548
Hässleholm	Vannabergavägen 34, Vinslöv	Svärdliljan 15	1 885
Hässleholm	Föreningsgatan 3, Sösådal	Vannaröd 64:3	638
Hässleholm	Föreningsgatan 5, Sösådal	Vannaröd 64:4	0
Hässleholm	Boarpsvägen 17, Vinslöv	Vinslöv 4:38	5 167
Höganäs	Stinsens Trädgårdsgatan 21	Centralen 4	1 041
Hörby	Medicingatan 2	Överum 1	760
Kalmar	Smålandsgatan 28	Lärkan 1	3 941
Kalmar	Norra Vägen 22	Valfiskens 2	20 501
Klippan	Tingsgatan 22	Apollo 15	2 547
Klippan	Infanterigatan 10, Ljungbyhed	Skvadronen 9	1 023
Kristianstad	Näsbychaussén 79	Anton Cortmeijer 3	749
Kristianstad	Brades Väg 5, Degeberga	Degeberga 12:47	1 119
Kristianstad	Lasarettboulevarderna 33B-H	Kristianstad 3:10	5 306
Kristianstad	Tvedegårdsvägen 4B	Näsby 35:12	1 581
Kristianstad	Floravägen 3	Paviljongen 1	2 980
Kristianstad	Särlagatan 15-17, Tollarp	Tollarp 5:52	1 559
Kristianstad	Genvägen 42	Tunnbindaren 1	1 480
Kristianstad	Ubbes Väg 7, Vä	Vä 157:10	1 368
Kristianstad	Sandvaktaregatan 15, Åhus	Åhus 3:108	1 926
Kungälv	Ytterbyvägen 19	Notarieängens 8	3 501

KOMMUN	FASTIGHETSBETECKNING	ADRESS	AREA (LOA)
Kävlinge	Ådalsvägen 2-4, Löddeköpinge	Löddeköpinge 37:28	2 389
Landskrona	Storgatan 38-40	Gamla Rådstugan 12	5 629
Leksand	Rättviksvägen 5	Sjukstugan 11	9 766
Lund	Skolgatan 1, Dalby	Banken 7	3 210
Lund	Byggmästaregatan 1	Spettet 3	6 943
Lund	Fjellievägen 8	Spettet 4	395
Malmö	Sticklingvägen 19	Lastvagnen 18	3 162
Malmö	Lilla Högestensgatan 2, Limhamn	Stora Högesten 1	5 076
Malung-Sälen	Skälmo 13, Lima	Norrbäcken 1:18	2 054
Mariestad	Oxvägen 1-3	Fiskgjusen 1	8 417
Mölnadal	Torggatan 3	Juristen 4	8 270
Norrhälje	Skogsbacken 3, Älmsta	Älmsta 8:2	4 001
Orsa	Kaplangatan 19	Fridhem 1	5 603
Rättvik	Centralgatan 1	Sjukhemmet 1	8 791
Salem	Rönninge Skolväg 24, Rönninge	Rosstorp 2	4 715
Simrishamn	Moriabacken 24, Kivik	Hjälmaröd 4:94	171
Skurup	Lillgatan 3	Rapphönan 1	2 125
Skövde	Skolgatan 1	Merkurius 1	12 243
Stockholm	Västberga Gärdsväg 48-52, Hägersten	Västberga Gärd 3	14 533
Stockholm	Beckomberga vägen 297, Bromma	Beckomberga 1:7	2 867
Tomellilla	Brunnsviksvägen 4, Brösarp	Brösarp 12:22	784
Torsby	Kyrkogatan 14	Solliden 1	2 298
Trelleborg	Klörupsvägen 83	Högalid 69	2 893
Trollhättan	Klintvägen 2	Jordsten 4	7 609
Trollhättan	Domsagevägen 1	Älvkvarnen 1	2 187
Uddevalla	Skolgatan 3	Folkskolan 2	10 497
Umeå	Backenvägen 184-186	Backen 8:14	3 915
Umeå	Mariehemsvägen 6F	Etern 4	4 412
Umeå	Olof Palmes Gata 10	Stigbygeln 7	6 602
Upplands-Väsby	Industrivägen 16	Vilunda 19:7	5 573
Uppsala	Sandels Gata 2	Gamla Uppsala 110:1	3 981
Uppsala	Stenbrohultsvägen 6	Sävja 1:86	2 519
Uppsala	Genetikvägen 1-7	Ultuna 2:26	15 171
Vänersborg	Residensgatan 30	Palmen 8	6 309
Vänersborg	Drottninggatan 2	Sälgen 14	9 548
Västervik	Lysingsvägen 8	Lindö 1	3 808
Västerås	Stora Gatan 48-52	Livia 15	7 152
Västerås	Källgatan 8	Norna 21	15 089
Västerås	Hörntorpsvägen 2-6	Vedbo 59	13 827
Västerås	Hörntorpsvägen 2-6	Vedbo 62	0
Växjö	Linnégatan 8-10	Dacke 4	6 571
Växjö	Sandgårdsgatan 26A-C	Fries 11	12 529
Växjö	Kronobergsgatan 9	Gunnar Gröpe 9	16 745
Ystad	Väderleksvägen 2-4	Lågtrycket 2	5 139
Ystad	Hyllegatan 2A-C, 4A-C	Tidlösan 3	5 329
Ystad	Bollhusgatan 16	Ystad 1	3 056
Älvdalen	Sjukstugevägen 16A-G, Särna	Särnabyn 122:1	6 364
Örebro	Dalstadsvägen 2, Vintrosa	Östra Via 1:33	2 985
Örkelljunga	Marknadsgatan 1	Tre Kronor 2	2 304
Österåker	Solskiftesvägen 14, Åkersberga	Smedby 19:554	7 465
Summa kvm			505 963

Definitioner

HYRESVÄRDE

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för icke uthyrda areor.

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 ränteintäkter i förhållande till räntekostnader.

Formgivning: Mellgren-Design AB
Foto: Pix Provider AB, Thorsten Persson och Kristofer Hedlund
Projektledare: Åsa Scharfe
Texter och produktion: Torbjörn Johansson, TJFT
Tryckt hos: TMG Sthlm 2016



STENVALVET



FASTIGHETS AB STENVALVET

Adolf Fredriks Kyrkogata 2, 111 37 Stockholm

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

www.stenvalet.se