



ÅRSBERÄTTELSE 2014

STENVALVET

– En fördubbling av fastighetsbeståndet –



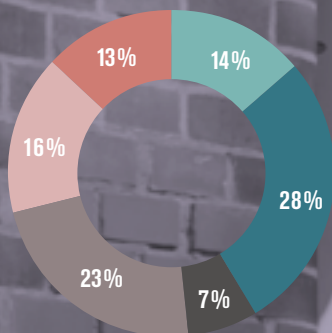
Innehåll

Det här är Stenvalvet	4
2014 i korthet	5
VD har ordet	6
Vår vision, affärsidé och strategi	8
Hållbarhet	10
Våra fastigheter	12
Fastighetsbeståndets utveckling	13
Energimyndigheten	14
Kyrkans Pensionskassa	16
Göran Sääf	17
Organisation och medarbetare	18
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

EN ETABLERAD VÄRD FÖR SAMHÄLLSSERVICE

Fastighets AB Stenvalvet bildades 2010 av Tjänstepensionsbolaget Alecta, Kyrkans Pensionskassa och AI Pension. Under 2014 utökades ägarkretsen med Kåpan Pensioner Försäkringsförening och 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 och ge trygghet och bra service åt våra kunder samt bidra till utvecklingen av en väl fungerande samhällsservice.



HYRESVÄRDE, GEOGRAFISK FÖRDELNING

- Dalarna
- Mälardalen
- Norr
- Skåne
- Väst
- Öst

100 SAMHÄLLSFÄSTIGHETER TILL ETT VÄRDE AV CIRKA 6,6 MILJARDER KRONOR

Stenvalvet är idag en etablerad hyresvärd för samhällsservice på den svenska marknaden för samhällsfastigheter. Bolaget äger och förvaltar 100 fastigheter till ett värde av ca 6,6 miljarder kronor fördelat på sex geografiska områden; *Dalarna, Mälardalen, Norr, Skåne, Väst och Öst*. Hyresgästerna består till övervägande del av stat, kommuner och landsting.

EN GEDIGEN OCH LÅNG ERFARENHET

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

2014 i korthet

Förstärkt kapitalbas

Ägarna av Fastighets AB Stenvalvet beslutade att stärka kapitalbasen ytterligare vilket innebar en utökning av investeringskapaciteten från ca 4,5 mdr kronor till ca 9 mdr kronor.

Fortsatta investeringar i fastigheter

Under året har totalt 39 fastigheter för ca 3 144 mkr förvärvats.

Förbättrat resultat

Hysesintäkterna ökade till 374 mkr och driftnettot steg till 266 mkr. Resultatet efter finansnetto ökade med 27 mkr.

Förstärkt organisation

Organisationen har förstärkts med tre regionchefer, marknadscoordinator, administratör, teknisk chef, analytiker, hyresadministratör samt en drifttekniker.

Namnbyte till Stenvalvet

Med anledning av en delvis ny inriktning och ett förändrat fastighetsbestånd genom uppköpet av Roxanne valde bolaget att byta namn till Fastighets AB Stenvalvet under 2014.

Medlem i IPD

Under året har Stenvalvet blivit medlem i IPD som erbjuder prestationsjämförelse och marknadsinformation till fastighetsinvestorare i Sverige. Det inkluderar analys av fastighetsportföljens intäkter och kostnader samt detaljerad och omfattande marknadsinformation.



39 FASTIGHETER
TILL ETT VÄRDE AV
DRYGT 3 MDR KRONOR
HAR FÖRVÄRVATS
UNDER 2014

STENVALVET
STÄRKER
KAPITALBASEN
YTTERLIGARE

ALLA BELOPP I MKR	2014	2013	2012*	2011*
Hysesintäkter	374	223	103	44
Driftnetto	266	163	80	33
Årets resultat	194	100	-6	-6
Belåningsgrad	58 %	63 %	64 %	65 %
Soliditet	38 %	29 %	30 %	34 %
Räntetäckningsgrad exkl ägarlån, ggr	3,3	2,4	2,1	1,7
Antal fastigheter	100	62	31	10
Uthyrbar area, kvm	479 539	222 590	160 000	64 500
Marknadsvärde	6 547	3 406	2 578	1 122
Marknadsvärde kr per kvm	13 653	15 665	16 106	13 171
Överskottsgrad, %	71 %	74 %	77 %	74 %

* Ingen omräkning har gjorts av räkenskaperna till IFRS-principerna åren 2011 och 2012

VD HAR ORDET

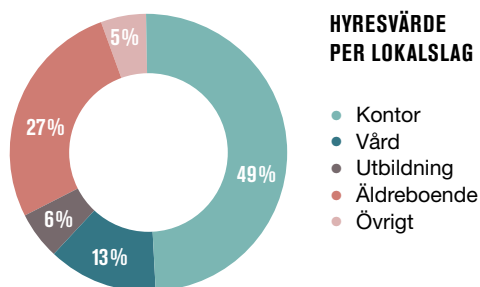
2014 – ett nästan
fördubblat
fastighetsbestånd



2014 – ETT NÄSTAN FÖRDUBBLAT FASTIGHETSBESTÅND

Förra året konstaterade jag i min betraktelse över året som gått att det varit både händelserikt och expansivt. Och det gäller faktiskt i ännu högre grad för 2014. Under året har vi nästintill fördubblat fastighetsbeståndet, väsentligt breddat vår fastighetsportfölj, genomfört ett antal nyanställningar och ett namnbyte. Och vi räknar inte med att slå av på takten under 2015.

2014
GENOMFÖRDES
FÖRETAGETS
STÖRSTA AFFÄR
NÅGONSIN



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG

- Kontor
- Vård
- Utbildning
- Äldreboende
- Övrigt

EN BREDDAD FASTIGHETSPORTFÖLJ

Året började med en kortare konsolideringsfas efter en intensiv förvärvsperiod 2013. Bolaget var under våren inne i ett antal budprocesser som inte nådde resultat men i maj började fokuseringen på den affär som skulle bli den största hittills i bolagets korta historia. Affären innebar nästan en fördubbling av fastighetsbeståndet och att två nya långsiktiga ägare tog plats i ägarstrukturen.

I samband med affären beslutade ägarna att skjuta till ytterligare ägarkapital utöver vad själva affären krävde. Det innebär att bolaget nu har en total möjlig investeringsvolym på ca 9 mdr kr.

I och med affären breddades innehållet i fastighetsportföljen från att tidigare haft tyngdpunkt på fastigheter innehållande äldreboende. För att spegla det nya innehavet bättre valde Lönnbacken att ändra namn till Stenvalvet senare under hösten.

Som avslutning på året förvärvades ett större äldreboende under uppförande i Upplands Väsby med kommunen som hyresgäst samt fyra samhällsfastigheter i Visby.

Vid utgången av året ägde Stenvalvet 100 fastigheter till ett sammanlagt marknadsvärde om ca 6,6 mdr kr. Fastigheterna återfinns i sex geografiska områden; Dalarna, Mälardalen, Norr, Skåne, Väst och Öst. Baserat på marknadsvärde återfinns 11 % i Dalarna, 31 % i Mälardalen, 9 % i Norr, 24 % i Skåne, 14 % Väst och 11 % i Öst.

ROXANNE – 34 FASTIGHETER TILL ETT VÄRDE AV 3 MILJARDER KRONOR

Den stora affären under året var förvärvet av fastighetsbolaget Roxanne innehållande 34 samhällsfastigheter till ett värde av knappt 3 mdr kr. Hyresgästerna utgjordes bl.a. av Polisen, Sveriges Domstolar, Kriminalvården och Skatteverket. I samband med affären kom Kåpan Pensioner och Stiftelsen för Strategisk Forskning in i ägarkretsen.



100 FASTIGHETER

Dalarna 11 st
Mälardalen 16 st
Norr 7 st
Skåne 42 st
Väst 12 st
Öst 12 st



VD HAR
ORDET

NAMNBYTE TILL STENVALVET

I och med köpet av Roxanne minskade andelen äldreboenden i vårt fastighetsbestånd till knappt 30 % varför en namnändring kändes naturlig. I samband med affären överläts firmanamnet Stenvalvet till Lönnbacken. Namnet Stenvalvet kommer från det bolag Vasakronan bildade 1997 vid avknoppningen av en del av sitt fastighetsbestånd till nya ägare. Då Stenvalvet fanns tillgängligt och är ett känt namn i marknaden, inte minst hos de hyresgäster som återfanns i Roxannes bestånd, var namnvalet ganska naturligt. Bolaget är fortsatt inriktat på fastigheter innehållande skattefinansierad samhällsservice och drygt 80 % av hyresintäkterna kommer från stat, kommun och landsting.

AKTIV MARKNADSNÄRVARO

För att kunna tillmötesgå och förstå våra kunders önskemål är det viktigt att Stenvalvet har en aktiv närvaro i de marknader vi agerar på. Vi har under året utökat organisationen med bl.a. ytterligare tre regionchefer, en teknisk chef, en drifttekniker och en marknadskoordinator. Fastighetsbeståndet innehåller idag en liten andel vakanser men det kommer säkerligen större utmaningar framgent i form av minskat lokalbehov hos ett flertal kontorshyresgäster.

Svenska myndigheter önskar i allt större utsträckning att tillämpa ett aktivitetsbaserat arbetssätt på grund av ekonomiska skäl, de vill minska arbetsytan per anställd. I ljuset av denna utveckling är det viktigt att vara nära sina kunder och tidigt fånga upp signaler om önskade förändringar och kunna möta dem på ett professionellt sätt. Här får kreativiteten råda och ett lämnat kontor kan kanske ge utrymme för ett väl fungerande och modernt äldreboende efter ombyggnad.

UTBLICK 2015

Då det fortfarande finns ett starkt intresse hos Stenvalvets ägare att investera ytterligare kommer fokus även 2015 att ligga på förvärv och projekt. Stenvalvet finns idag i ca 50 kommuner och det finns goda möjligheter till merinvesteringar där vi redan finns representerade. Vi har även ett antal fina utvecklingsmöjligheter via byggnation på egna byggrätter och i första hand kommer då vård- och omsorgsboende att prioriteras.

Stora delar av 2014 var kommunerna påverkade av valet vilket fick till följd att färre fastighetsförsäljningar kom till stånd ur de kommunalt ägda fastighetsbestånden. Den låga räntan har dessutom tillfälligt bromsat upp behovet av kommunala försäljningar ytterligare. I ett längre perspektiv kommer dock sannolikt ett flertal försäljningar att ske från de kommunala bestånden. Och med vårt långsiktiga ägarperspektiv, goda ekonomi och fokus på lyhörddhet, omsorgsfullhet och långsiktighet är vi en stabil samtalspart och väl rustade att ta tillvara de tillfällen som investeringsmarknaden kommer att erbjuda under 2015.

Avslutningsvis vill jag 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 2015.

Stockholm i April 2015

Magnus Edlund
Verkställande direktör

Vår vision, affärsidé och strategi

VÅRA KÄRNVÄRDEN

Långsiktighet

Lyhördhet

Omsorgsfullhet



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

EN HÅLLBARHETS-
POLICY MED
KONKRETA MÅL
FÖR VARJE
FASTIGHET

Affärsidén är att äga, aktivt förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Sverige. Våra kärnvärden har sedan starten 2010 varit **Långsiktighet, Lyhördhet och Omsorgsfullhet** och det fortsätter de att vara även framgent. Det är starka och bra värden som speglade Lönnbackens agenda och som nu präglar vårt agerande i Stenvalvet.

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 prägla alla våra beslut och aktiviteter.

LYHÖRDHET

Långsiktighet kräver särskild lyhördhet för våra ägares och kunders behov, tankar och idéer men också lyhördhet inför vad som sker inom den offentliga omsorgen och samhällsutvecklingen i stort, på såväl kort som lång sikt. Lyhördhet förutsätter också att vi är lätta att nå, är nära, person-

liga och samarbetar rakt och enkelt med våra kunder, ägare och övriga intressenter. Lyhördhet 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,



Stenvalvet
ägar
förvaltar
utvecklar
samhällsfastigheter

Hyresgäster
statliga myndigheter
äldreboende
skolor sjukvård

Stat, kommun och landsting
finansierar
beställer
samhällsservice





renovering) är en del i vår strategi. Syftet kan vara att tillmötesgå hyresgästernas behov av nya ytor, jämna ut åldersstrukturen i fastighetsbeståndet eller 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.

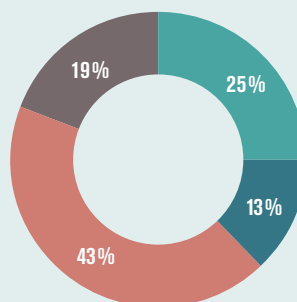
UTHYRNING

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

Detta kan uppnås på fler sätt. Det viktigaste är att vara lyhörda och omsorgsfulla mot våra befintliga hyresgäster, vara medvetna om deras behov och arbeta tillsammans med dem om deras lokalbehov förändras i syfte 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.

Antal fastigheter	100
Uthyrbar area	479 539
Antal lägenheter	1 364
Antal hyresavtal	532
Genomsnittlig löptid	6,2
Genomsnittlig direktavkastning	6,3
Andel äldreboende	27 %
Andel kommun och landsting	38 %



HYRESVÄRDE PER HYRESGÄSTKATEGORI

- Kommun
- Landsting
- Stat
- Privat





En hållbar samhällsutveckling

– miljömässigt, socialt och för våra medarbetare

STENVALVET
STÖDJER
BRIS OCH
HJÄRNFONDEN

Med sitt hållbarhetsarbete bidrar Stenvalvet aktivt och långsiktigt till en hållbar samhällsutveckling – 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. Detta resulterar också i ekonomisk lönsamhet och ett välskött fastighetsbestånd. Stenvalvet har bland annat valt att använda miljömärkt, s.k. grön el i hela fastighetsbeståndet och gradvis fasa ut fossila bränslen för uppvärmning.

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.

SOLPANELER, ENERGIEFFEKTIVISERING OCH ÅTERVINNING

I ett led att arbeta tillsammans med våra hyresgäster i energi och miljöfrågor har Stenvalvet upplåtit takyta till Energimyndighetens huvudkontor i fastigheten Vägbrytaren i Eskilstuna för installation av solpaneler. Den el som genereras från solpanelerna driver idag vår hyresgästs serverhall samt delar av företagets inomhusbelysning.

Stenvalvets långsiktiga miljöarbete innefattar även energieffektivisering. Genom avläsningar och uppföljningar kan företaget arbeta aktivt med att minska energiförbrukningen samt på ett tidigt stadium upptäcka och snabbt åtgärda eventuella avvikelser. Stenvalvet har som mål att under 2015 få alla fastigheter uppkopplade till avläsningsystem för att kunna optimera energiförbrukningen.

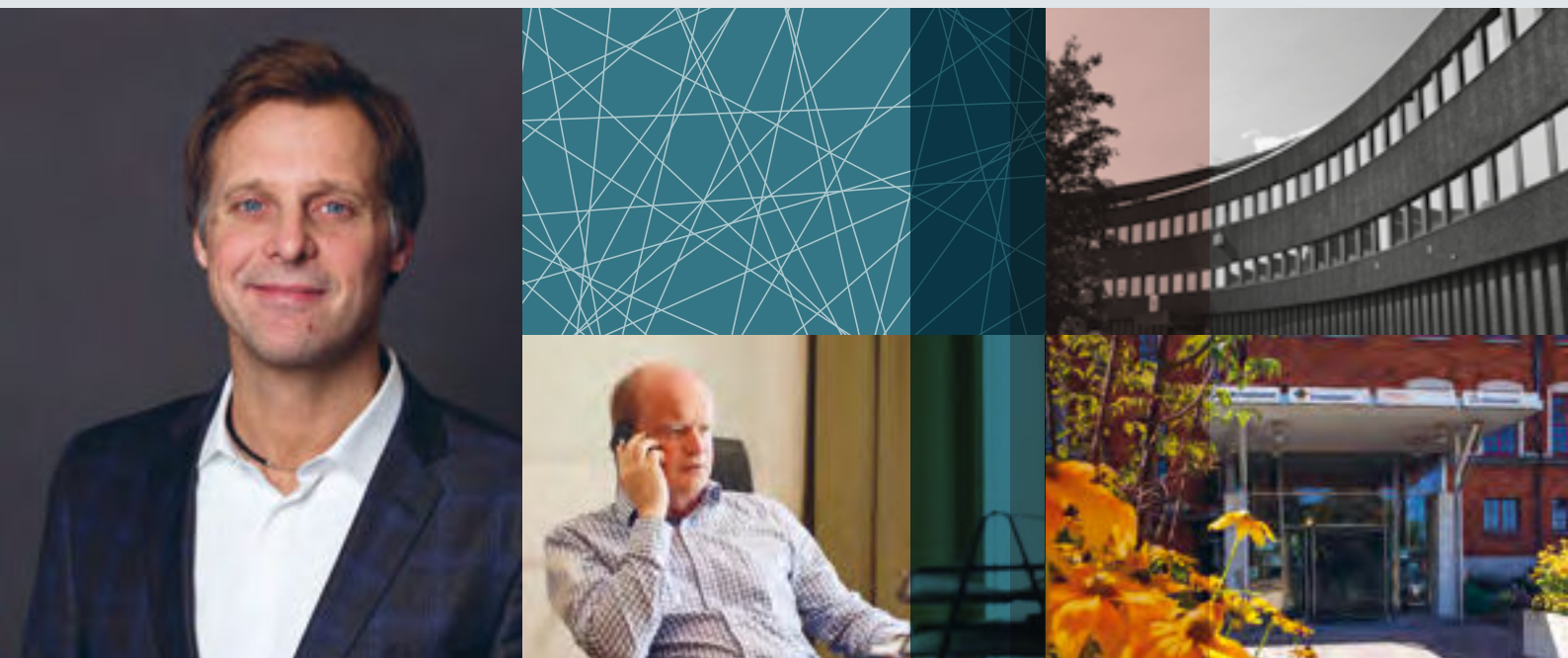
Ett av Stenvalvets hållbarhetsmål är att alla belysningskällor skall bytas till lågenergilampor. I kommunikationen med våra hyresgäster lägger vi stor vikt vid att informera dem om att själva använda

lågenergibelysning och rörelsedetektorer för belysning. Vid en ombyggnation eller hyresgäst-anpassning är belysningskällor en viktig del att ta med i diskussionerna med hyresgästen.

Hyresgästers efterfrågan på möjligheter att sopsortera och återvinna blir allt mer omfattande, något som vi välkomnar. I ett led att arbeta för en

bättre miljö samt att kunna erbjuda hyresgäster möjlighet att kunna sopsortera på ett enkelt sätt har Stenvalvet i ett pågående projekt byggt lätt tillgängliga sopsorteringsrum.

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 vid årets slut. Våra årliga stipendium, stöd till lokala insatser för att sätta en "guldkant" på vardagen hos våra hyresgäster, har för andra gången delats ut under 2015.

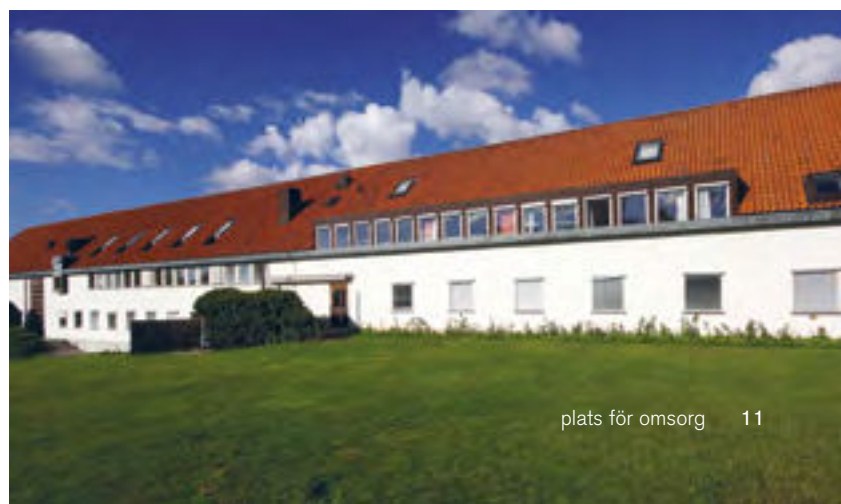
TRYGGA OCH ENGAGERADE MEDARBETARE

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. Genom att utföra årliga utvecklingssamtal samt att kontinuerligt arbeta med personalen och deras utvecklingsplaner får företaget 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 företaget fokuserar på hållbarhet kommer vi att få en mer medveten personal och vi kan alla hjälpas åt och få en bättre och mer tilltalande arbetsmiljö.

Att arbeta med hållbarhet innebär att ständigt utvecklas och under 2015 ska uttalade mål kommuniceras och följas upp och nya mål tas fram.





I september förvärvade
Stenvalvet 34 fastigheter
på 17 orter



Våra fastigheter

Den 31 december ägde Stenvalvet totalt 100 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 480 000 kvm. Fastigheterna är belägna i 50 kommuner från Ystad i söder till Umeå i norr.

2 %

VAKANSGRAD

POLISMYNDIGHETEN
ÄR VÅR STÖRSTA
HYRESGÄST

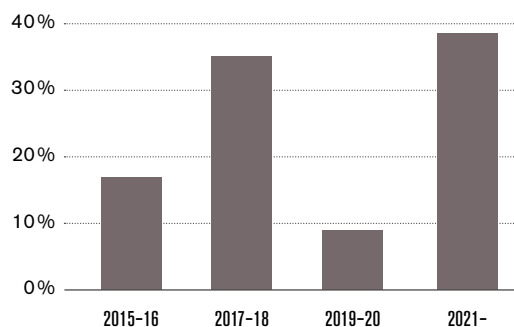
Den 31 december ägde Stenvalvet totalt 100 fastigheter med en uthyrningsbar area om 480 000 kvm. Fastigheterna är belägna i 50 kommuner från Ystad i söder till Umeå i norr. Stenvalvets fastigheter finns i segmentet samhällsfastigheter där det bedrivs skattefinansierad samhällsservice. Hyresgästerna består därför till övervägande del av kommun, stat och landsting. Hyresavtalen är i de flesta fall långa och vakansgraden i beståndet är låg. Genomsnittsfastigheten har en uthyrningsbar yta på ca 4 700 kvm, har drygt 6-års löptid kvar på hyreskontraktet och ligger i en kommun med ca 80 000 invånare.

Fastighetsförvaltningen är organiserad i fem regioner; Bergslagen, Mälardalen, Riks, Skåne och Väst. Centrala roller inom förvaltning, projekt samt stödfunktioner innehas av anställd personal. Hyresadministration och löpande redovisning samt 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. I Eskilstuna har Stenvalvet en egen drifttekniker anställd.

STENVALVETS 10 STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	ANDEL AV HELA BESTÅNDET
Polismyndigheten	20 %
Regionservice Skåne	7 %
Skatteverket	5 %
Umeå Kommun	4 %
Länsstyrelsen	4 %
Kriminalvården	4 %
Österåkers Kommun	3 %
Uppsala Kommun	3 %
Sveriges Domstolar	3 %
Attendo Care AB	2 %

HYRESAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR



Fastighetsbeståndets utveckling

FÖRVÄRV

Stenvalvet fortsatte att växa under 2014 och förvärvade 39 fastigheter för 3 144 mkr med en sammanlagd area om cirka 256 000 kvm. Av de 39 fastigheterna kom 34 från förvärvet av Roxanne Fastighetsfond. Förvärvet har en area om ca 243 000 kvm fördelat på 17 olika orter. Stenvalvet har sedan tidigare fastigheter på flera av dessa orter vilket gör att förvaltningssynergier kan uppnås. Svenska staten är hyresgäst till 80 % av den uthyrbara arean i förvärvet. Polismyndigheten hyr ca 20 % och andra stora hyresgäster är Länsstyrelser, Skattemyndigheten, Sveriges Domstolar, Energimyndigheten och Kriminalvården.

I december förvärvades fem fastigheter från Peab för ca 250 mkr. Det är fyra fastigheter i Visborgsområdet i Visby och ett äldreboende under uppförande i Upplands Väsby.

INVESTERINGAR I PROJEKT

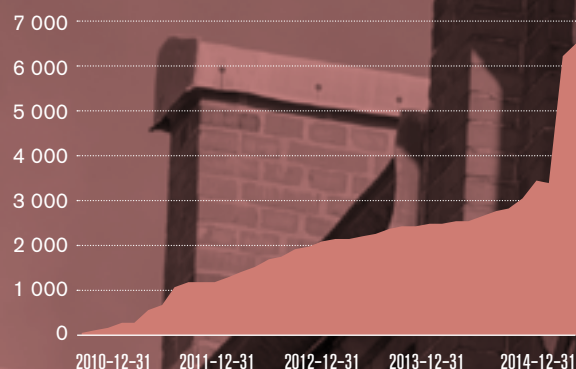
Under 2014 har en ombyggnation för Montessoriskolans verksamhet i fastigheten Mullvaden i Visby färdigställts. Montessoriskolan driver verksamhet från förskola till årskurs 6 i lokalerna.

I Hedemora har Stenvalvet anpassat lokaler för en familjecentral. Här bedrivs generell hälsofrämjande verksamhet, tidigt förebyggande och stödande, som riktar sig till föräldrar och barn. Familjecentralen ska vara en mötesplats för föräldrar och barn där man kan få tillgång till samhällets samlade resurser, såväl landsting som kommun. Den ska ge alla blivande föräldrar och småbarnsföräldrar i Hedemora kommun en möjlighet att få medicinskt, socialt och psykologiskt stöd, samt stöd och kunskap om barn och barns utveckling.

Internationella Engelska Skolan är hyresgäst i Stenvalvets fastighet i Ultuna i Uppsala. Under året har en lokal iordningsställts till gymnastikhall.

I Eriksborgsområdet i Västerås fortgår arbetet med detaljplanen i syfte att skapa ytterligare byggrätter för bl.a. äldreboende, trygghetsboende och en idrottshall. Den nya detaljplanen väntas ge ca 20 000 kvm BTA i byggrätt.

INVESTERINGSTAKT I MKR SEDAN BILDANDET 2010



I det befintliga beståndet inventeras byggrätter löpande och samtidigt utvärderas propåer gällande nybyggnadsprojekt. Under 2014 har Stenvalvet haft fortsatta diskussioner med ett antal vårdgivare om nyproduktion av moderna äldreboenden. Tillsammans har vi arbetat på att utveckla flera olika projektidéer med målet att börja bygga under 2015.



**Kerstin Jansson,
Energimyndigheten**

Vi ska leva som vi lär

Energimyndighetens huvudkontor ligger i Eskilstuna, i en fastighet som i folkmun kallas för "Fortet". Huset byggdes nämligen ursprungligen för Fortifikationsverket*, därav namnet. Fastigheten ägs och förvaltas av Stenvalvet sedan slutet av 2014.

Energimyndigheten har ansvaret för att ställa om Sveriges energisystem till att bli mer ekonomiskt och miljömässigt hållbart, tillse en säker energiförsörjning samt verka för en ökad användning av förnybara energikällor.

EN MYNDIGHET SOM GÅR I BRÄSCHEN

Kerstin Jansson ansvarar för fastighets- och lokalfrågor hos Energimyndigheten. I denna roll har hon ofta kontakt med Stenvalvets drifttekniker. Hon berättar om några av de projekt som man

driver, bl.a. det som kallas "Den bästa myndigheten". I detta ingår bland annat "REMM; resfria möten i myndigheter", vars syfte är att visa på de miljömässiga och ekonomiska vinsterna med att ha möten på distans, t ex via telefon eller video. En annan viktig aspekt i projektet är att skapa naturliga mötesplatser och kreativa utrymmen. Hos Energimyndigheten finns flera olika platser där man kan mötas på såväl ett organiserat som spontant sätt. T ex fyller lunchrummet flera funktioner. Här kan man sjunka ner i en fåtölj eller gå

ut på terrassen om vädret tillåter. En annan viktig uppgift för Energimyndigheten, fortsätter Kerstin, är att driva på forskning och utveckling, både nationellt och på Europeanivå.

20 % MINSKAD ENERGIANVÄNDNING ÅR 2020

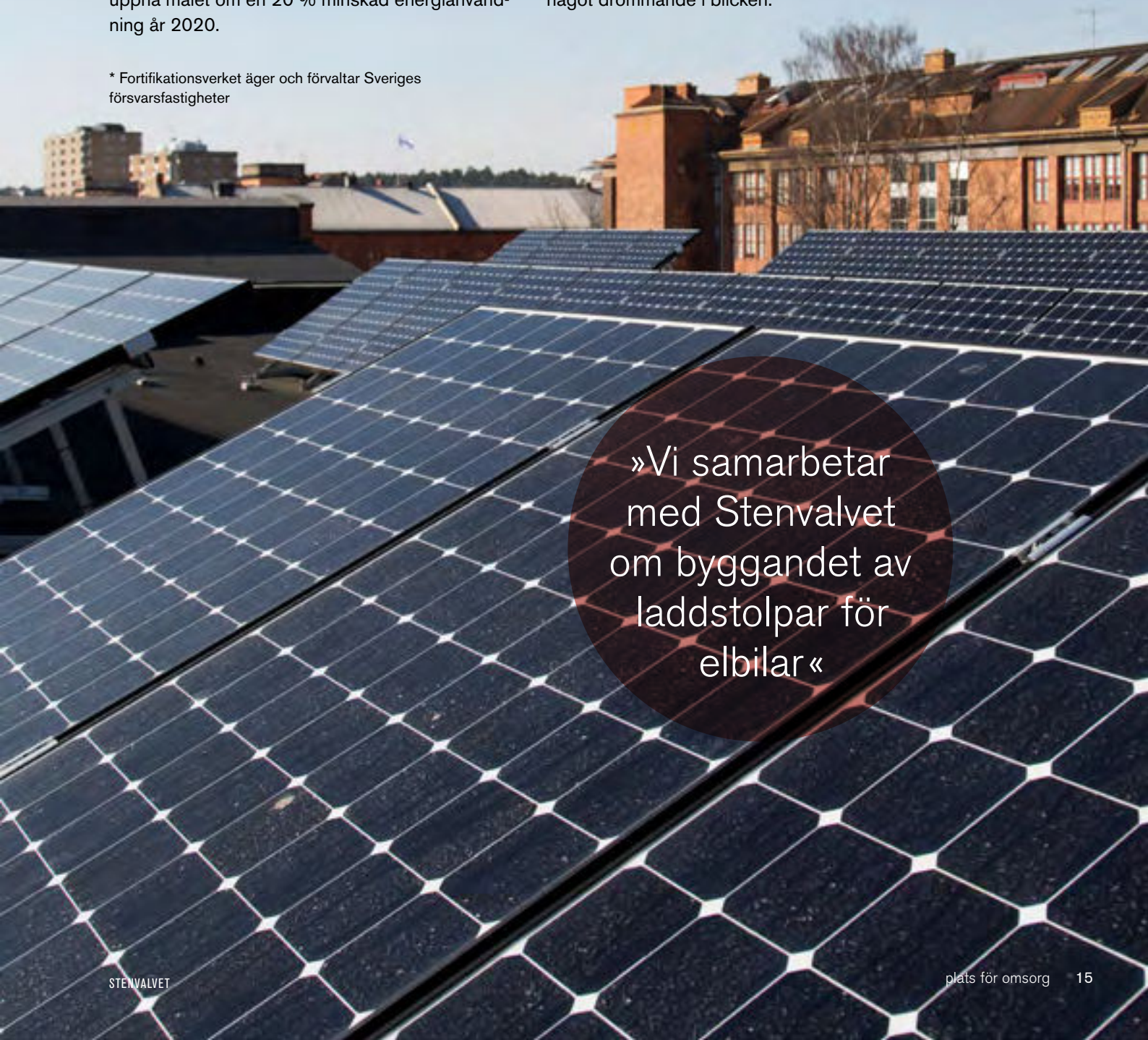
Kerstin berättar att Energimyndigheten har ansvaret för tillsynen och kartläggningen av produkter som påverkar energiförbrukningen och miljön. Ekodesignkraven innebär att produkter måste ha en viss energieffektivitet för att få säljas och Energimärkningskraven tydliggör hur energieffektiv produkten är. På så sätt, fortsätter Kerstin, skapar vi incitament för såväl industrin som allmänheten att agera mer energimedvetet med sikte på att uppnå målet om en 20 % minskad energianvändning år 2020.

* Fortifikationsverket äger och förvaltar Sveriges försvarsfastigheter

Men det allra mest spännande är nog ändå våra solceller på taket, tycker Kerstin. De levererar likström till vår serverhall och till belysningen i en del av kontoret. Ett koncept som allt fler företag fått upp ögonen för. T ex har Facebook börjat titta på detta till sin enorma serverhall i Luleå.

Energifrågorna är ständigt närvarande på kontoret och man ställer höga krav på såväl produkter, den egna organisationen som på Stenvalvet.

– Vi ska leva som vi lär helt enkelt, säger Kerstin. Ett exempel är ambitionen att bygga en laddstation för elbilar på parkeringen. Vi har inlett samtal med Stenvalvet om detta och har goda förhoppningar om att tillsammans kunna förverkliga detta. Kanske rentav en laddstation som drivs av solcellerna på taket?, säger Kerstin och får något drömmande i blicken.



»Vi samarbetar med Stenvalvet om byggandet av laddstolpar för elbilar«

Carl Cederberg, VD för Kyrkans pensionskassa

En av ägarna till Stenvalvet är Kyrkans Pensionskassa som förvaltar pensionerna för sina 70 000 medlemmar, företrädesvis från Kommunalarbetarförbundet.

Carl Cederberg tillträdde som VD för Kyrkans pensionskassa i juli 2014. Han har en lång erfarenhet inom kapitalförvaltningsområdet. Efter att i början av sin karriär bland annat arbetat för Sparbankernas aktiefonder, Custos och Trygg Hansa, blev han aktiechef på KP Pension & Försäkring som förvaltade Konsumentkooperationens Pensionskassa och Pensionsstiftelse.

– Det var intressanta och lärorika år, berättar Carl, här lärde jag mig från grunden om hur en pensionskassa fungerar, om partsammansatta styrelser, om att bygga relationer med såväl arbetsgivare som fackföreningar.

Efter några år som ansvarig för bl a SPPs Generationsfonder hos Storebrand blev Carl erbjuden VD-posten i Kyrkans Pensionskassa av ordförande Dag Klackenbergs.

– Jag var mycket hedrad av att få frågan och tyckte att det var ett väldigt spännande utmaning. Samtidigt är det ju ett stort ansvar att förvalta och ta hand om människors pensioner och göra det på ett långsiktigt, ekonomiskt och tryggt sätt.

Kyrkans Pensionskassa startades år 2000 när staten och kyrkan skildes åt. Idag har kassan cirka 70 000 medlemmar varav de flesta tillhör Kommunalarbetarförbundet. Kyrkans pensionskassa är näst största ägare i Stenvalvet med en ägarandel på knappa 24 %.

– Vid ingången av 2014 förvaltade vi 12 miljard-

er, och vid utgången av året drygt 14 miljarder, berättar Carl. Med 19 % i kapitalavkastning är Kyrkans Pensionskassa klart i topp bland alla tjänstepensionsföretagen i Sverige. Än viktigare är ju dock att vi har en jämn och god avkastning över tid så att vi kan leva upp till våra långsiktiga åtaganden och erbjuda våra medlemmar en tryggad pension.

Och här är engagemanget i Stenvalvet en viktig pusselbit, menar Carl. Just att Stenvalvet investerat i samhällsfastigheter och satsat på områden utanför storstadsregionerna har gjort det extra intressant. Trygga, långsiktiga och säkra investeringar, med en god och jämn avkastning som står stadigt när andra typer av investeringar svänger. Just långsiktigheten är viktig, säger Carl, våra åtaganden i Stenvalvet sträcker sig en lång tid framöver.

Stenvalvets fokus på hållbarhet och miljötank är ytterligare en viktig aspekt, t ex satsningarna på att få ner energiåtgången och arbeta med grön el och alternativa energislag, menar Carl.

Han berättar också att han är imponerad av Stenvalvets förmåga att åstadkomma och utträta mycket till låga overhead- och driftskostnader. Men viktigast av allt, avslutar Carl, är att vi tror behåll på Stenvalvet och har ett mycket gott och givande samarbete med dem. Vi ser med tillförsikt fram emot den fortsatta resan tillsammans med Stenvalvet.

24%

ÄGER KYRKANS
PENSIONSKASSA
AV STENVALVET



Namn: Göran Sääf

Titel: Regionchef

Gör på fritiden: Resor, ofta i samband med golfspel samt promenader med hunden

Varit på Stenvalvet sedan: 2014

”Stimulerande att få arbeta med kärnverksamheten”

Göran Sääf, regionchef på Stenvalvet

Under andra halvan av 2014 förvärvade Stenvalvet en större mängd fastigheter från GE Capital Real Estate. Flera av bolagets medarbetare blev erbjudna att följa med till Stenvalvet och en av de som tyckte att det lät intressant och nappade på erbjudandet var Göran Sääf. Idag är han regionchef för Stenvalvets Region Väst och även nationellt ansvarig för en av Stenvalvets största hyresgäster, Skatteverket. En roll som innebär att Göran ger support och stöd till Stenvalvets andra regionchefer i ärenden som involverar Skatteverket.

Göran är född och uppvuxen i Falköping och har många års erfarenhet av de fastigheter han förvaltar idag. En del av dessa har han arbetat med sedan 1988 då han började på Byggnadsstyrelsen. Under hela sin tid från Byggnadsstyrelsen via Vasakronan, Stenvalvet, GE Capital Real Estate och nu åter på Stenvalvet har Göran till största delen arbetat med den kommersiella

delen av statliga, kommunala och landstingsägda fastigheter. De som idag vanligen kallas för Samhällsfastigheter.

– Att gå från ett internationellt företag med många divisioner till ett renodlat svenskt fastighetsbolag kändes som ett steg åt rätt håll, berättar Göran. Det är en stimulerande utmaning att få arbeta med kärnverksamheten inom fastighetsförvaltning, särskilt på ett företag som Stenvalvet där beslutsvägarna är korta. Det gör att återkopplingen till våra hyresgäster blir tydlig och effektiv och att besluten om åtgärder kan fattas snabbt och i nära samförstånd med hyresgästerna.

Göran är intresserad av det mesta inom sport och idrott. För egen del tycker han att golf är allra roligast.

– En dag på golfbanan rensar tankarna och ger ny energi i arbetet med att bygga upp Sveriges bästa fastighetsbolag för Samhällsfastigheter, avslutar Göran leende.



9
NYA
MEDARBETARE
UNDER
2014

Organisation och medarbetare

Medarbetarna på Stenvalvet har en gedigen erfarenhet av förvärv, förvaltning och utveckling av fastigheter och ett särskilt engagemang för samhällsfastigheter. Under året har organisationen förstärkts med nio personer.

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 regionchefer, marknadskoordinator, teknisk chef, analytiker, hyresadministratör, ytterligare en administratör samt en drifttekniker.

Inom områden teknisk förvaltning, hyres- och ekonomiadministration samt IT och projektledning har effektiva samarbeten upphandlats med externa leverantörer.

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



Magnus Edlund
Verkställande direktör



Greger Hedlund
Transaktionschef



Sara Östmark
Chef Strategi & Analys



Åke Berglund
Ekonomichef



Åsa Scharfe
Marknadskoordinator



Örjan Johansson
Chef Förvaltning/Projekt



Anni Carpelan
Regionchef Mälardalen



Cecilia Evers
Administratör



Pia Holm
Hyresadministratör



Markus Nyström
Analytiker



Tobias Kölborg
Regionchef Bergslagen



Thomas Löv
Teknisk Chef



Boris Granqvist
Drifttekniker



Peter Högberg
Regionchef Riks



Göran Sääf
Regionchef Väst

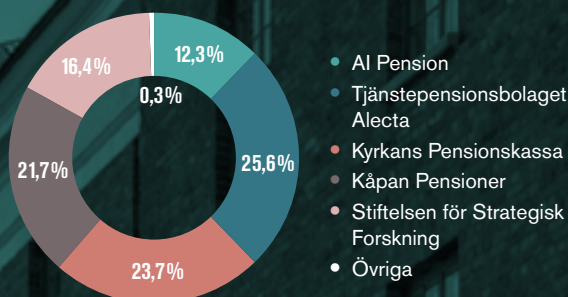


Fredrik Sörling
Regionchef Skåne

Aktiekapital och styrelse

AKTIEKAPITAL

Fastighets AB Stenvalvet ägs av AI Pension, Tjänstepensionsbolaget Alecta, Kyrkans Pensionskassa, Kåpan Pensioner Försäkringsförening och Stiftelsen för Strategisk Forskning. Antalet aktier uppgår till 8 071 025 och fördelar sig enligt nedan.



STYRELSEN

Styrelsen har enligt aktiebolagslagen ett övergripande ansvar för koncernens 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 kunna följa upp företagets verksamhet och utveckling. VD samråder med ordförande i strategiska frågor.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2014

Under verksamhetsåret 2014 hade styrelsen sex ordinarie sammanträden. Ekonomisk och finansiell rapportering framläggs vid varje styrelsemöte. Dessutom tas väsentliga frågor av principiell eller stor ekonomisk betydelse upp vid varje ordinarie sammanträde.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Stenvalvets styrelse består av sex ledamöter. Styrelsens ordförande är sedan bildandet Lennart Schönning. De övriga fem ledamöterna är representanter för de fem ägarna. För AI Pension är Mats Guldbrand representant, för Tjänstepensionsbolaget Alecta är Kent Jonsson representant, för Kyrkans Pensionskassa är Christina Rogestam representant, för Kåpan Pensioner är Gunnar Balsvik representant och för Stiftelsen för Strategisk Forskning är Björn Franzon representant.

ERSÄTTNING TILL STYRELSEN

Styrelsens totala årliga arvode uppgår till 675 000 kr.

REVISION

Enligt bolagsordningen skall bolaget ha revisor. Till revisor för tiden intill nästa årsstämma valdes, vid ordinarie stämma 2014, auktoriserade revisor Björn Flink, KPMG. Årsredovisningen för 2014 är granskad av bolagets revisor och finns tillgänglig på Stenvalvets hemsida (www.stenvalvet.se).



Christina Rogestam

Kyrkans Pensionskassa



Kent Jonsson

Tjänstepensionsbolaget Alecta



Mats Guldbrand

AI Pension



Björn Franzon

Stiftelsen för Strategisk Forskning

2

NYA ÄGARE,
KÅPAN PENSIONER
OCH STIFTELSEN
FÖR STRATEGISK
FORSKNING



Gunnar Balsvik

Kåpan Pensioner



Lennart Schönning

Styrelsens ordförande

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 skulder till kreditinstitut. Enligt finanspolicyn skall belåning av fastigheterna endast ske på dotterbolagsnivå och förfallotiden ska vara spridd över tiden. Stenvalvets upplåning hos kreditinstitut uppgick per den 31 december 2014 till 3 792 mkr. Den genomsnittliga räntebindingstiden var 20 månader, den genomsnittliga kapitalbindingstiden 26 månader och den genomsnittliga räntan 2,34 % vid samma tidpunkt. Styrelsen har beslutat att belåningsgraden maximalt skall uppgå till 70 %. Per 2014-12-31 uppgår belåningsgraden till 58 %.

Soliditeten inklusive ägarinlåning uppgick till 38 % vid årsskiftet.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Räntetäckningsgrad är det finansiella mått som beskriver ett bolags motståndskraft och risknivå för förändringar i räntenettet. För 2014 uppgick den genomsnittliga räntetäckningsgraden till 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 38 % av lånestocken är räntesäkrad med hjälp av ränteswappar. En del lån är dessutom upptagna med fast ränta för att minimera ränterisken. Totalt är ca 82 % av låneportföljen räntesäkrad i form av swappar eller lån med fast ränta. Att nyttja derivatinstrument i olika marknadslägen och i kombination med låneportföljens förfallostruktur möjliggör en väl avvägd riskexponering.

UPPFÖLJNING OCH KONTROLL

I syfte att kontrollera och följa upp kreditstocken använder sig Stenvalvet av en lånereskontra. Systemet stödjer front- och back office och förenklar och effektiviserar hantering av finansiella risker.

2,34 %
GENOMSNITTLIG
RÄNTA

38 %
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 74 helägda koncernföretag. Bolaget ägs av AI Pension, Tjänstepensionsbolaget Alecta, Kyrkans Pensionskassa, Kåpan Pensioner Försäkringsförening och Stiftelsen för Strategisk Forskning.

RESULTAT

Hysesintäkterna uppgick under året till 374 (223) mkr. Ökningen av hyresintäkter beror till största delen på under räkenskapsåret genomförda förvärv. Vakansgraden vid periodens slut mätt som ekonomisk vakans exklusive projekt var 2,2 (2,0) %. Fastighetskostnaderna under året uppgick till 110 (64) mkr. Ökningen beror i huvudsak på genomförda förvärv. Driftnettot uppgick till 266 (163) mkr. Ökningen beror i huvudsak på genomförda förvärv.

Förvaltningsresultat samt värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivat

Räntenettet uppgick till –193 (–124) mkr. Ökningen förklaras till övervägande del av genomförda förvärv. Resultat före skatt uppgick till 247 (114) mkr. Ökningen förklaras i huvudsak av genomförda förvärv samt värdeökning på fastigheter. Årets resultat uppgick till 194 (100) 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 –63 (24) mkr p.g.a. av minskade marknadsräntor.

Fastigheternas marknadsvärde

Koncernens fastigheter har i likhet med tidigare år värderats externt av värderingsföretagen Forum Fastighetsekonomi, DTZ och Nordier Property Advisors. 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 6 547 (3 406) mkr. Marknadsvärdet på samtliga fastigheter har ökat med 3,5 %. Föregående år ökade motsvarande värde med 6,1 %.

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Under året såldes samtliga andelar i bolaget Lönnbacken Fastigheter i Ludvika KB. Bolaget är ägare till fastigheten Ludvika Solsidan 24. Försäljningen innebar en realiserad värdeförändring om 2 mkr. 2013 genomfördes inga försäljningar.

Under året förvärvades samtliga aktier i Roxanne Fastighetsfond AB. I samband med förvärvet erbjöds två av ägarna i Roxanne inträde i Lönnbacken Fastigheter AB via apportemission. Fastighetsbeståndet i Roxanne bestod av 34 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om ca 2,9 mdr kronor. I samband med förvärvet bytte bolaget namn till Fastighets AB Stenvalvet.

Under året har ytterligare investering gjorts i form av förvärv av samtliga aktier i Stenvalvet 239 Holding VV AB. Bolaget äger samtliga aktier i Stenvalvet 241 Visby Infanteristerna AB som äger fyra fastigheter i Visby samt tillträder i augusti 2015 samtliga aktier i blivande Stenvalvet 240 Väsby Vilunda AB som äger en fastighet i Upplands Väsby som är under utveckling. Fastigheten i Upplands Väsby beräknas vara färdigutvecklad i augusti 2015 och då redo för hyresgästen att ta i anspråk. Det totala underliggande fastighetsvärdet i Visby och Upplands Väsby uppgår till ca 245 mkr.

Koncernen har under året investerat 17 mkr i ny, om- och tillbyggnader.

3,3

RÄNTETÄCKNINGS-
GRAD

Den största investeringen, 4 mkr, gjordes i fastigheten Ultuna 2:26 vid slutreglering av projektet. Därutöver har tilläggsköpeskilling om 34 mkr erlagts avseende fastigheterna Ultuna 2:26 och Vedbo 59. Föregående år investerades 37 mkr i ny, om- och tillbyggnad av fastigheterna.

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 3 792 (2 188) 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 1 840 (829) mkr. Ägarlån, och ränta därpå, är efterställda lånen från kreditinstituten. Likvida medel uppgick vid årsskiftet till 194 (72) 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 3 792 (2 188) mkr har totalt 82 % räntesäkrats med fasträntelån och ränteswappar med varierande löptider. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inklusive låneskulder med fast ränta och räntederivat uppgår till 1,7 (3,2) år.

Den genomsnittliga upplåningsräntan var 2,3 (3,5) % inklusive effekter av räntederivat. En momentan ökning av de korta räntorna på marknaden med 1 % skulle ge en ökad årlig räntekostnad för koncernen med 11 mkr.

Vid årets utgång uppgick marknadsvärdet av räntederivaten till -67 (2) mkr.

194 mkr
ÅRETS RESULTAT

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 risken. 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 en teknisk chef rekryterats under 2014 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 6 (10) år. Varav den del som avser vård- och omsorgsboenden har en återstående löptid om 13 år.

”Stenvalvets snabba expansion är en väldigt intressant och stimulerande utmaning”

Åke Berglund

Koncernens Resultaträkning

BELOPP I MKR	2014	2013
Hysesintäkter	374	223
Övriga intäkter	2	4
Fastighetskostnader	-110	-64
Driftnetto	266	163
Centrala administrationskostnader	-16	-11
Finansiella intäkter	1	0
Finansiella kostnader	-194	-124
Förvaltningsresultat	56	29
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	254	62
Värdeförändringar derivat	-63	24
Resultat före skatt	247	114
Aktuell skatt	3	0
Uppskjuten skatt	-56	-14
Årets resultat	194	100
Årets resultat hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare	194	100

67%
ÖKNING AV
HYRESINTÄKTERNA

Koncernens Balansräkning

BELOPP I MKR	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	6 547	3 406
Inventarier, verktyg och installationer	0	0
Andra långfristiga fordringar	0	0
Summa anläggningstillgångar	6 547	3 406
Omsättningstillgångar		
Varulager	0	0
Kundfordringar	1	1
Aktuell skattefordran	3	-
Övriga fordringar	39	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	6
Likvida medel	194	72
Summa omsättningstillgångar	241	85
SUMMA TILLGÅNGAR	6 789	3 492
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	8	5
Övrigt tillskjutet kapital	349	95
Balanserat resultat inkl årets resultat	375	202
Summa eget kapital	732	302
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2 043	1 709
Övriga skulder	1 840	829
Derivat	67	2
Uppskjutna skatteskulder	127	78
Summa långfristiga skulder	4 077	2 617
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 749	479
Leverantörsskulder	21	8
Skatteskulder	0	1
Övriga skulder	9	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	200	83
Summa kortfristiga skulder	1 979	572
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 789	3 492
Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	3 610	1 974
Pant i aktier	48	19
	3 658	1 994
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

6 547 mkr

I FÖRVALTNINGS-
FASTIGHETER

Koncernens Kassaflödesanalys

BELOPP I MKR	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	247	114
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-190	-86
Betald inkomstskatt	-6	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	51	26
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	0	0
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-28	5
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-223	18
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-201	49
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintliga fastigheter	-39	-37
Förvärv av fastigheter (direktförvärv)	-	-370
Förvärv av inventarier	0	-
Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan	66	-359
Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan	26	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	53	-766
Finansieringsverksamheten		
Återköp av egna aktier	-21	-
Upptagna lån	886	732
Amortering av lån	-596	-11
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	270	721
Årets kassaflöde	122	4
Likvida medel vid årets början	72	68
Likvida medel vid årets slut	194	72



Fastighetsförteckning

KOMMUN	FASTIGHETS BETECKNING	ADRESS	AREA (LOA)
Bjuv	Apoteket 5	Bangatan 1	628
Bjuv	Bjuv 1:178	Almgatan 2-8	4 985
Bromölla	Korsvängen 1	Storgatan 58	2 147
Burlöv	Tågarp 18:5	Svenhögsvägen 6, Arlov	3 425
Båstad	Lyckebacken 2	Köpmansgatan 42	1 645
Eskilstuna	Vapnet 1	Tullgatan 8	7 290
Eskilstuna	Vapnet 2	Tullgatan 8	0
Eskilstuna	Vägbrytaren 1	Bruksgatan 12	23 448
Eskilstuna	Vörten 1	Carelligatan 2	12 732
Eskilstuna	Vörten 2	Rademachergatan 8	0
Eslöv	Solrosen 1	Solvägen 33	6 049
Falun	Badhuset 11	Kristinegatan 26	10 386
Falun	Borgärdet 97:1	Björkvägen 2, Svärdsjö	5 713
Falun	Kardmakaren 20	Hantverkargatan 6-8	11 420
Falun	Kungsgården 13	Strandvägen 9	1 708
Falun	Stallgården 1:439	Drottningvägen 1-9, Grycksbo	4 187
Gotland	Visby Geten 1	Artillerigatan 2A-C	2 249
Gotland	Visby Infanteristen 2	Visborgsallén 23	260
Gotland	Visby Infanteristen 3	Visborgsallén 39-41	2 975
Gotland	Visby Infanteristen 4	Visborgsallén 47-49	931
Gotland	Visby Mullvaden 41	Artillerigatan 9-13	9 315
Gotland	Visby Tjädern 7	Norra Hansegatan 2A	3 017
Gotland	Visby Visborg 1:16	Visborgsallén 2-4	4 930
Gotland	Visby Visborg 1:17	Vädursgatan 10-14	2 700
Gotland	Visby Visborg 1:18	Visborgsallén 24	5 045
Göteborg	Brämregården 37:1	Vägmästaregatan 5	3 111
Hedemora	Vinstra 1	Vinstravägen 2	7 494
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	Svärdliljan 15	Vannaberagvägen 34, Vinslöv	1 885
Hässleholm	Vannaröd 64:3	Föreningsgatan 3, Sösådal	638
Hässleholm	Vannaröd 64:4	Föreningsgatan 5, Sösådal	0
Hässleholm	Vinslöv 4:38	Boarpsvägen 17, Vinslöv	5 167
Höganäs	Centralen 4	Stinsens Trädgårdsgata 21	1 041
Hörby	Överum 1	Medicingatan 2	760
Kalmar	Lärkan 1	Smålandsgatan 28	3 941
Kalmar	Valfiskens 2	Norra Vägen 22	20 501
Klippan	Apollo 15	Tingsgatan 22	2 547
Klippan	Skvadronen 9	Infanterigatan 10, Ljungbyhed	987
Kristianstad	Anton Cortmeijer 3	Näsbychaussén 79	749
Kristianstad	Degeberga 12:47	Brades Väg 5, Degeberga	1 119
Kristianstad	Kristianstad 3:10	Lasarettboulevarden 33B-H	5 306
Kristianstad	Näsby 35:12	Tvedegårdsvägen 4B	1 554
Kristianstad	Paviljongen 1	Floravägen 3	2 980
Kristianstad	Tollarp 5:52	Särlagatan 15-17, Tollarp	1 559
Kristianstad	Tunnbindaren 1	Genvägen 42	1 480
Kristianstad	Vä 157:10	Ubbes Väg 7, Vä	1 368
Kristianstad	Åhus 3:108	Sandvaktaregatan 15, Åhus	1 926
Kungälv	Notarieängens 8	Ytterbyvägen 19	3 501

KOMMUN	FASTIGHETSBECKNING	ADRESS	AREA (LOA)
Kävlinge	Löddeköpinge 37:28	Ådalsvägen 2-4, Löddeköpinge	2 389
Landskrona	Gamla Rådstugan 12	Storgatan 38-40	5 629
Leksand	Sjukstugan 112	Rättviksvägen 5	9 911
Lund	Banken 7	Skolgatan 1, Dalby	3 210
Lund	Spettet 3	Byggmästaregatan 1	6 943
Lund	Spettet 4	Fjelievägen 4-6	395
Malmö	Lastvagnen 18	Sticklingvägen 19	2 168
Malmö	Stora Högsten 1	Lilla Högstensgatan 2, Limhamn	5 076
Malung-Sälen	Norrbäcken 1:18	Skälmo 13, Lima	2 062
Mariestad	Fiskgjusen 1	Oxvägen 1-3	8 400
Mölnadal	Juristen 4	Torggatan 3	8 270
Norrtälje	Älmsta 8:2	Skogsbacken 3, Älmsta	4 001
Orsa	Frithem 1	Kaplangatan 19	5 591
Rättvik	Sjukhemmet 1	Centralgatan 1	8 694
Salem	Rosstorp 2	Rönninge Skolväg 24, Rönninge	4 715
Simrishamn	Hjälmaröd 4:94	Moriabacken 24, Kivik	171
Skurup	Rapphönan 1	Lillgatan 3	2 125
Skövde	Merkurius 1	Skolgatan 1	12 243
Stockholm	Beckomberga 1:7	Beckomberga vägen 297, Bromma	2 900
Stockholm	Västberga Gärd 3	Västberga Gärdsväg 48-52, Hägersten	14 790
Tomelilla	Brösarp 12:22	Brunnsviksvägen 4, Brösarp	784
Torsby	Solliden 1	Kyrkogatan 14	2 298
Trelleborg	Högalid 69	Klörupsvägen 83	2 892
Trollhättan	Jordsten 4	Klintvägen 2	7 609
Trollhättan	Älvkvarnen 1	Domsagevägen 1	1 735
Uddevalla	Folkskolan 2	Skolgatan 3	10 497
Umeå	Backen 8:14	Backenvägen 184-186	3 914
Umeå	Etern 4	Mariehemsvägen 6F	4 412
Umeå	Stigbygeln 7	Olof Palmes Gatan 10	6 602
Uppsala	Gamla Uppsala 110:1	Sandels gata 2	3 450
Uppsala	Sävja 1:86	Stenbrohultsvägen 6	2 519
Uppsala	Ultuna 2:26	Genetikvägen 1-7	15 081
Vänersborg	Palmen 8	Residensgatan 30	6 309
Vänersborg	Sälgen 14	Drottninggatan 2	9 548
Västervik	Lindö 1	Lysingsvägen 8	3 758
Västerås	Norna 21	Källgatan 8	15 089
Västerås	Vedbo 59	Hörntorpsvägen 2-6	13 876
Västerås	Vedbo 62	Hörntorpsvägen 2-6	0
Ystad	Lågtrycket 1	Väderleksvägen 2-4	5 139
Ystad	Tidlösan 3	Hyllegatan 2A-C, 4A-C	5 329
Ystad	Ystad 1	Bollhusgatan 16	2 980
Älvdalen	Särnaby 122:1	Sjukstugan 16A-G, Särna	6 375
Örebro	Östra Via 1:33	Dalstadsvägen 2, Vintrosa	2 985
Örkelljunga	Tre Kronor 2	Marknadsgatan 1	2 276
Östersund	Lagmannen 6	Köpmangatan 21	7 344
Östersund	Onkel Adam 9	Köpmangatan 16-20	5 192
Östersund	Tingshuset 7	Brogränd 4	4 421
Östersund	Åkeriet 10	Prästgatan 53	1 585
Österåker	Smedby 19:554	Solskiftesvägen 14, Åkersberga	7 465
Summa kvm			479 539

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, Mats Ardström, Thorsten Persson och Kristofer Hedlund
Projektledare: Åsa Scharfe
Texter och produktion: Torbjörn Johansson, TJFT
Tryckt hos: TMG 2015



STENVALVET



FASTIGHETS AB STENVALVET

Adolf Fredriks Kyrkogata 2, 111 37 Stockholm

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

www.stenvalet.se