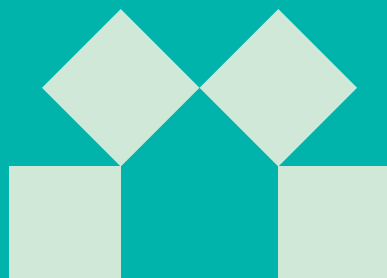


Bokslutskommuniké 2025



STENVALVET
Värden för välfärden



Q4

Oktober - december 2025

- ♦ Intäkterna uppgick till 279 mkr (277), en ökning med 2 mkr motsvarande 1 %. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 2 mkr motsvarande 1 %.
- ♦ Driftnettot uppgick till 198 mkr (194), en ökning med 4 mkr motsvarande 2 %. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 5 mkr motsvarande 2 %.
- ♦ Förvaltningsresultatet uppgick till 116 mkr (100). En ökning med 16 mkr motsvarande 16 %.
- ♦ Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 133 mkr (90). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 13 mkr (61).
- ♦ Resultatet efter skatt uppgick till 216 mkr (191).
- ♦ Under kvartalet investerades 127 mkr (76) i befintligt fastighetsbestånd.
- ♦ Fastighetsvärdet uppgick per 31 december 2025 till 16 511 mkr (15 929).

Januari - december 2025

- ♦ Intäkterna uppgick till 1 110 mkr (1 077), en ökning med 33 mkr motsvarande 3 %. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 23 mkr motsvarande 2 %.
- ♦ Driftnettot uppgick till 826 mkr (791), en ökning med 35 mkr motsvarande 4 %. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 28 mkr motsvarande 4 %.
- ♦ Förvaltningsresultatet uppgick till 507 mkr (477). En ökning med 30 mkr motsvarande 7 %.
- ♦ Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 162 mkr (-269). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -70 mkr (-121).
- ♦ Resultatet efter skatt uppgick till 453 mkr (47).
- ♦ Under året investerades 333 mkr (258) i befintligt fastighetsbestånd.
- ♦ Fastighetsvärdet uppgick per 31 december 2025 till 16 511 mkr (15 929).
- ♦ Styrelsen föreslår att årsstämman fattar beslut om att inte lämna någon utdelning för 2025.

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.



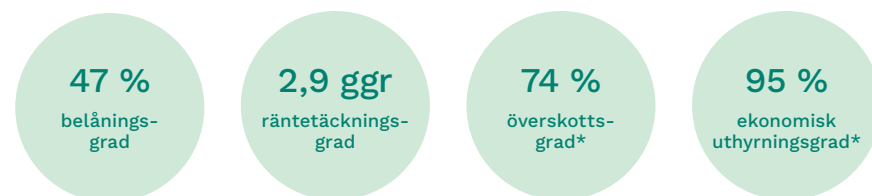
Sicklaön 118:2, Nacka

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- I december tecknade Stenvalvet avtal om förvärv av en projektfastighet i Östersund för uppförande av en anstalt åt Kriminalvården.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.



* Avser perioden januari - december 2025.

	okt-dec 2025	okt-dec 2024	jan-dec 2025	jan-dec 2024
Finansiella nyckeltal				
Intäkter, mkr	279	277	1 110	1 077
Driftnetto, mkr	198	194	826	791
Förvaltningsresultat, mkr	116	100	507	477
Resultat efter skatt, mkr	216	191	453	47
Soliditet, %	41,9	40,2	41,9	40,2
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	16,0	4,6	6,5	0,2
Tillväxt i eget kapital, %	6,7	0,7	6,7	0,7
Räntebärande extern skuld, mkr	8 146	8 313	8 146	8 313
Genomsnittlig ränta, %	3,1	3,4	3,1	3,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,9	2,9	2,9
Räntebindning, år	2,5	2,4	2,5	2,4
Belåningsgrad, %	47,1	49,1	47,1	49,1
Kapitalbindning, år	2,5	2,4	2,5	2,4
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Antal fastigheter, st	109	108	109	108
Fastighetsvärde, mkr	16 511	15 929	16 511	15 929
Fastighetsvärde, kr/kvm	27 597	26 862	27 597	26 862
Uthyrningsbar area, tkvm	598	593	598	593
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,9	4,8	4,9	4,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	94,1	95,0	94,1
Överskottsgrad, %	71,0	70,0	74,4	73,4
Direktavkastning, %	5,2	5,1	5,2	5,1

Definitioner och nyckeltalsberäkningar framgår av sidorna 20-23.



Stenvalvet i korthet

Stenvalvet är ett av de ledande bolagen i Sverige inom segmentet samhällsfastigheter. Bolaget investerar i och utvecklar specialanpassade lokaler för samhällsviktiga funktioner för egen långsiktig förvaltning och med fokus på långvariga hyresrelationer. Vi är ett av de äldsta bolagen och har funnits i vår nuvarande form sedan 2010.

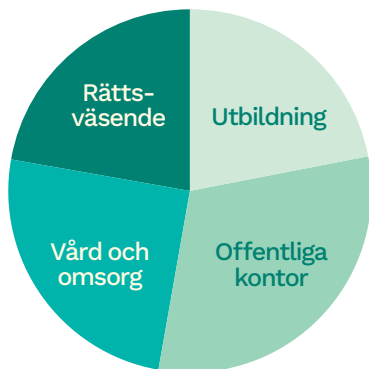
Stabila och långsiktiga institutionella ägare



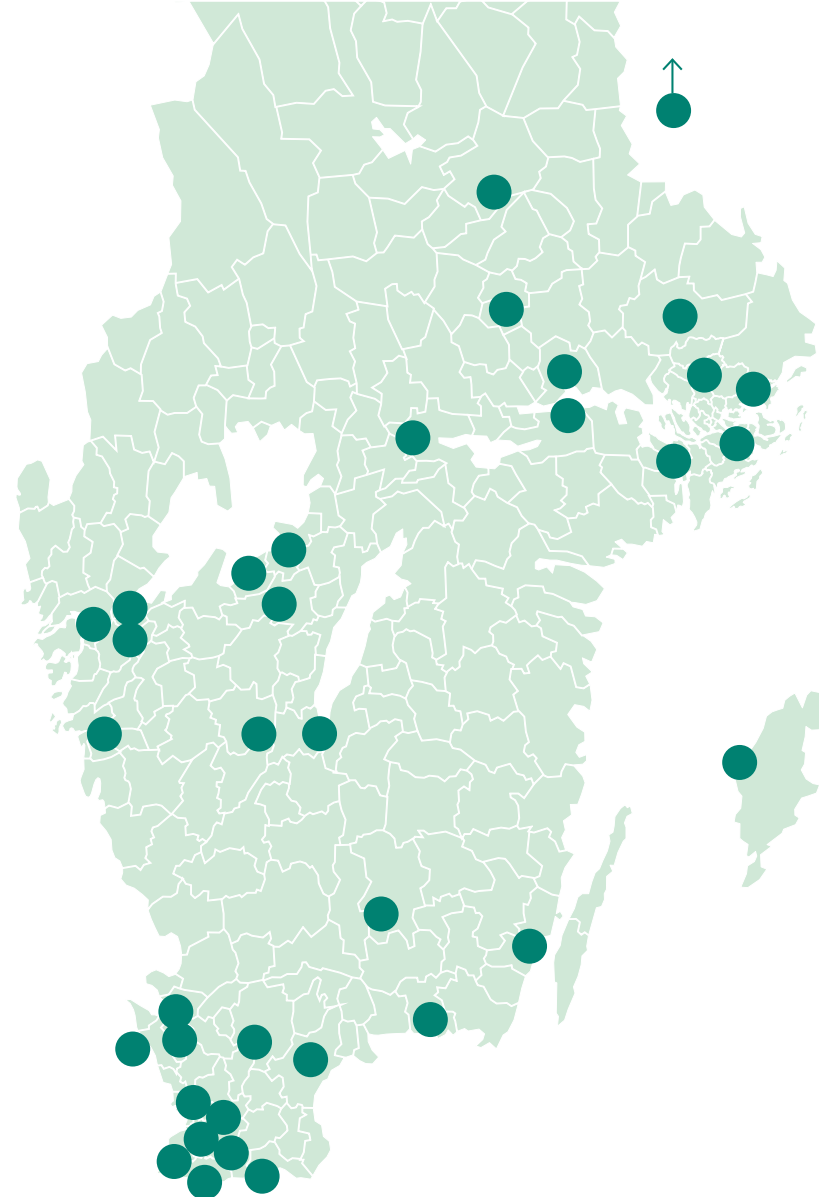
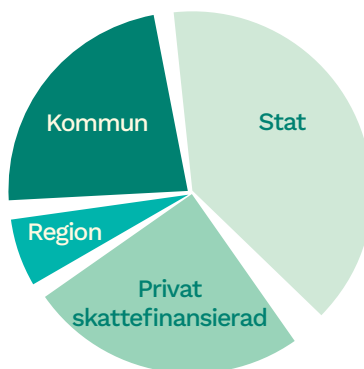
93 %

skattefinansierad verksamhet

Våra fastighetskategorier



Våra hyresgästkategorier



Vision

Vassaste värden för välfärden

17 mdkr

fastighetsvärde

1 110 mkr

intäkter

598 tkvm

uthyrningsbar area

109 st

fastigheter

4,9 år

genomsnittlig kontraktslängd

Produktivt år med stärkt förvaltningsresultat och ökad framtidstro

Stenvalvet har firat 15 år och vi kan se tillbaka på ett år med stärkt förvaltningsresultat och starka nyckeltal. I en marknad som uppvisar tecken på återhämtning fortsätter vi att leverera rätt lokallösningar i rätt läge och befäster vår roll som en proaktiv partner för social infrastruktur. Vi avslutade året med att teckna avtal om förvärv av en projektfastighet i Östersund.

Positiva signaler och långsiktig positionering

Under 2025 har vi sett en försiktig återhämtning i marknaden och svensk tillväxt har varit starkare än väntat, trots fortsatta geopolitiska spänningar i omvärlden. Under 2026 prognostiseras en ökad investeringstakt, främst drivet av tidigare räntesänkningar och finanspolitiska stimulanser.

Efterfrågan på våra lokaler är stor och Stenvalvets inriktning mot samhällsfastigheter med hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet, hög grad av specialanpassning av lokaler och fokus på attraktiva lägen i regionstäder håller över tid. Vår spridning i olika fastighetskategorier ger oss flexibilitet då vi kan anpassa och konvertera lokaler efter våra kunders förändrade behov utifrån såväl konjunktur som demografiska förändringar.

Rätt lokallösningar i rätt läge

Under året förlängde och tecknade vi nya avtal med ett flertal av våra större kunder och summerade ännu ett år med positiv nettouthyrning.

Vi fortsätter att ha en hög kundnöjdhet och vårt NKI på 72 ligger väl över branschsnittet på 64. Extra glad blir jag över att vi för andra året i rad blivit nominerade till Kundkristallen för högsta serviceindex, ett branschpris som delas ut till Sveriges bästa hyresvärdar av AktivBo.

Projektutveckling bidrar till ökad tillväxt

Under året har vi byggstartat flera projekt och 2026 fortsätter våra satsningar för bl a Region Skåne, Uppsala universitet och Polismyndigheten. Vi ser en stor potential inom projektutveckling och har därför förstärkt organisationen med en projektutvecklingschef.

Lönsamma projekt kombinerat med ett proaktivt, målmedvetet och kostnadseffektivt arbete inom förvaltningen har bidragit till en tillväxt i förvaltningsresultatet på 7 % för helåret. Marknadens avkastningskrav stabiliserades och kombinerat med färdigställda projekt ökade portföljens orealiserade värdeförändringar i årets fjärde kvartal. Vi är stolta över att summera årets tillväxt i eget kapital till 7 %.

Belåningsgraden uppgick till 47 % och räntetäckningsgraden till 2,9 gånger, vilket ligger inom ramen för våra riskbegränsningar.

Strategiska prioriteringar stärker bolaget

Att framtidssäkra vår fastighetsportfölj är en av våra strategiska prioriteringar och det är centralt för att skapa ett långsiktigt värde. Det betyder bl a att vi arbetar aktivt med att optimera portföljen, säkerställer att våra byggnader lever upp till morgondagens tekniska krav och att vi energi- och klimatanpassar beståndet.

Under året har vi förvärvat ett polishus i Kävlinge och tecknat avtal om förvärv av en projektfastighet i Östersund där vi ska bygga en anstalt åt Kriminalvården.

Vi har minskat vår energianvändning med 5 % jämfört med förra året vilket gett god effekt på driftnettot. Samtidigt har vi minskat antalet byggnader i energiklass G och F och miljöcertifierat ytterligare 7 byggnader. Vårt mål är att bli klimatneutrala i scope 1 och 2 till 2030 och i hela värdekedjan till 2045.



Andra strategiska prioriteringar är att säkerställa en robust digital miljö och att vara en attraktiv arbetsgivare. Vi har därför arbetat med att stärka IT-säkerheten både internt och i våra fastigheter, uppgraderat system och integrerat AI som verktyg för att ta några exempel. Vi har arbetat med vår kultur, vision och värderingar för att främja engagemang och framtida kompetensförsörjning. Allt för att hela tiden bli vassare på det vi gör.

Väl förberedda för framtiden

Vi summerar året och konstaterar att vi står väl rustade inför framtiden. Under 2025 har arbetet påbörjats med att göra oss börsfärdiga. Stenvalvet ser positivt på framtiden och är redo att ta nästa steg.

Jag vill avsluta med ett stort tack till våra fantastiska medarbetare som varje dag proaktivt arbetar för att skapa värde till våra kunder och ägare.

Maria Lidström, VD

Utveckling av resultat- och balansräkning

Resultatposter avser helårsperioden januari till december 2025 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid årets utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år.

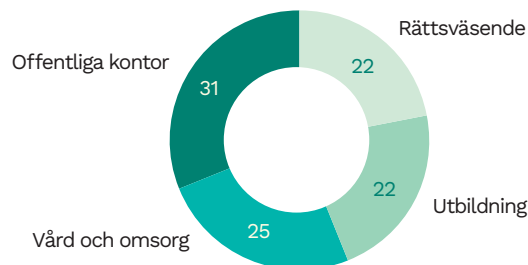
Intäkter

De totala intäkterna uppgick till 1 110 mkr (1 077), en ökning med 33 mkr, motsvarande 3 %. Stenvalvets hyresintäkter uppgick till 1 071 mkr (1 030), en ökning med 41 mkr motsvarande 4 %. Ökningen är främst hänförlig till inflyttningar i färdigställda projekt under fjärde kvartalet 2024. Samtidigt har också KPI-indexering bidragit positivt till årets ökade intäkter. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 23 mkr, motsvarande 2 %.

Hyresvärdet för året uppgick till 1 168 mkr (1 144). Den ekonomiska vakansen bestående av vakans och hyresrabatter uppgick till 58 mkr (68). Minskningen är främst hänförlig till nyuthyrningar under fjärde kvartalet 2024. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets utgång till 95 % (94).

Stenvalvets genomsnittliga kontraktslängd uppgick till 4,9 år (4,8) vid årets utgång.

Hyresintäkt per fastighetskategori*, %



* Beräknat på kontraktsnivå.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 284 mkr (286). I jämförbart bestånd minskade dessa kostnader med 5 mkr, motsvarande 2 %.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 826 mkr (791), en ökning med 35 mkr, motsvarande 4 %. Ökningen är främst hänförlig till inflyttningar i färdigställda projekt och KPI-indexering. Överskottsgraden uppgick till 74 % (73). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 4 % till 809

mkr (781). Överskottsgraden i jämförbart bestånd uppgick till 75 % (74).

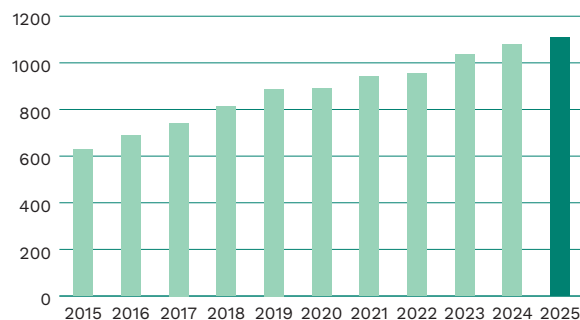
Fastighetsportföljens direktavkastning uppgick till 5,2 % (5,1), till följd av att driftnettot procentuellt har ökat i högre takt än fastighetsvärdena.

5,2 %
direktavkastning

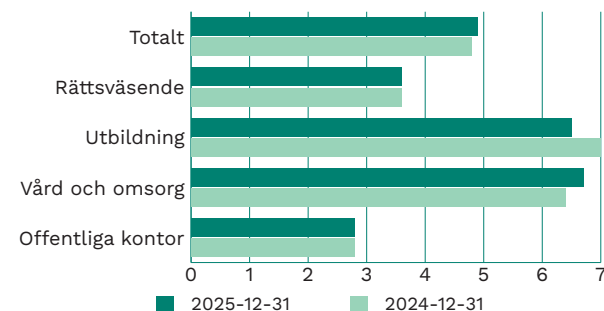
Driftnetto i jämförbart bestånd

Mkr	jan-dec 2025	jan-dec 2024	Förändring, %
Hyresintäkter	1 042	1 011	3,0
Övriga intäkter	38	46	-16,8
Driftkostnader	-128	-126	-1,5
Underhållskostnader	-46	-48	4,0
Fastighetsadministration	-46	-43	-6,2
Övriga kostnader	-51	-58	13,6
Driftnetto	809	781	3,6

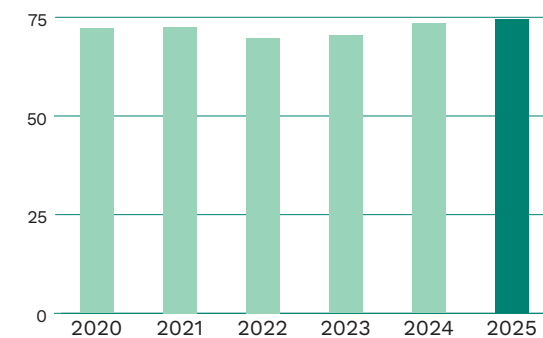
Intäkter, mkr



Genomsnittlig kontraktslängd per fastighetskategori, år



Överskottsgrad, %



Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 42 mkr (57). Minskningen förklaras främst av lägre konsultkostnader, personaleffektiviseringar, omförhandlingar av centrala avtal samt återföring av reserver. I centrala administrationskostnader ingår avskrivningar på inventarier och finansiell leasing till ett belopp om 5,0 mkr (5,4).

Finansiella poster

Finansiella intäkter och kostnader redovisades till ett netto om -277 mkr (-257), en kostnadsökning om 20 mkr. Nettot bestod av ränteintäkter om 7 mkr (16), och finansiella kostnader -284 mkr (-273), varav räntekostnader på externa lån uppgick till -274 mkr (-265). I den sistnämnda posten ingår nettoredovisade ränteintäkter från räntederivat om 66 mkr (201). Nettoökningen om 20 mkr, i jämförelse med föregående år, förklaras främst av förfall av ränteswappar. Aktiverade räntekostnader i pågående projekt uppgick till 2,5 mkr (4,7) och minskade därmed finansiella kostnader med motsvarande belopp.

Räntekostnader hänförligt till leasingavtal ingår i finansiella kostnader och uppgick under året till 2,7 mkr (2,9).

Den räntebärande skulden till externa långgivare uppgick vid årets utgång till 8 146 mkr (8 313), en minskning om 167 mkr.

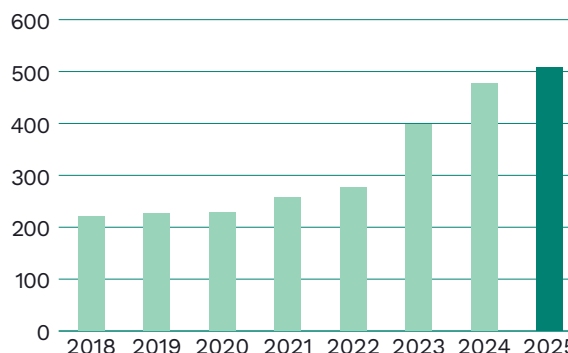
Räntebindningen uppgick till 2,5 år (2,4). Under året har tre ränteswappar ingåtts till ett nominellt värde om totalt 1 000 mkr, samtidigt som en ränteswap till ett nominellt värde om 500 mkr har förfallit.

Genomsnittsräntan uppgick till 3,1 % (3,4) inkl effekter av räntederivat och kreditfaciliteter. Vid årets utgång uppgick räntetäckningsgraden till 2,9 ggr (3,0). Mer information om Stenvalvets finansiering framgår av sidorna 9-10.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 507 mkr (477), en ökning med 30 mkr motsvarande 7 %. Ökningen är främst hänförlig till ett förbättrat driftnetto samt lägre centrala administrationskostnader vilket överstiger de ökade finansiella kostnaderna.

Förvaltningsresultat, mkr



Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Årets totala värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 162 mkr (-269), vilket motsvarar en värdeförändring, i relation till årets ingående fastighetsvärde om 1,0 % (-1,7). Årets värdeförändring bestod till fullo av orealiserade värdeförändringar som framförallt drivits av driftnettoförändringar, marknadens förändrade avkastningskrav samt förvärv.

Årets förändring av fastighetsvärdet förklaras av orealiserade värdeförändringar om 162 mkr, investeringar om 331 mkr, aktiverad ränta i pågående projekt om 2 mkr samt ett förvärv om 86 mkr. De orealiserade värdeförändringarna har drivits dels av driftnettoförändringar om 91 mkr och dels av marknadens förändrade avkastningskrav om 71 mkr.

Fastighetsvärdering

Stenvalvet redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Marknadsvärdet för respektive fastighet fastställs av Stenvalvet med hjälp av oberoende extern auktoriserad fastighetsvärderare. Vid hel- och halvårsskiftet externvärderas samtliga fastigheter genom Novier. Övriga två kvartal sker interna värderingar, med marknadsdata från Novier i kombination med ett urval av fastigheterna externvärderas. Fastighetsvärdet fastställdes vid årets utgång till 16 511 mkr (15 929).

Det vägda direktavkastningskravet (exit yield) som tillämpats i värderingen av Stenvalvets fastighetsportfölj uppgick till 5,28 % (5,33). Det är en minskning med fem punkter jämfört med föregående år. Direktavkastningen på årets driftnetto uppgick till 5,2 % (5,1).

Fastighetsvärde 31 december 2025

	Mkr	Exit yield %
Utgående balans 31 dec 2024	15 929	5,33
Förvärv	86	
Investeringar	205	
Aktiverad ränta	1	
Orealiserad värdeförändring	29	
Utgående balans 30 sep 2025	16 250	5,32
Investeringar	126	
Aktiverad ränta	1	
Orealiserad värdeförändring	133	
Utgående balans 31 dec 2025	16 511	5,28



Investeringar

Bolagets investeringar avser i huvudsak lokalanpassningar och underhåll av befintliga fastigheter. Investeringarna sker oftast i samband med nyuthyrning eller omförhandling av avtal för att anpassa lokaler till kundens specifika önskemål. Stenvalvet kan på så vis öka sina hyresintäkter och värdet på fastigheterna. Under året har bolaget investerat 333 mkr (258) inkl aktiverad ränta i pågående projekt om 2,5 mkr (4,7).

Värdeförändring räntederivat

Värdeförändring på räntederivat uppgick till -70 mkr (-121). Stenvalvet använder ränteswappar som finansiellt derivatinstrument. I jämförelse med föregående år har ränteläget förändrats och därmed har värdet på räntederivaten påverkats, samtidigt som värdet minskar i takt med löptiden.

Skatt

Årets redovisade skatt uppgick till -146 mkr (-40) varav aktuell skatt utgjorde -59 mkr (-38) och uppskjuten skatt utgjorde -87 mkr (-2). Uppskjuten skatt utgjordes

främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skattefordran har netto-redovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen. Uppskjuten skatteskuld uppgick vid årets utgång till 1 335 mkr (1 248).

Resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 453 mkr (47). Den positiva resultatutvecklingen har främst drivits av en stabilisering av marknadens avkastningskrav.

Kassaflöde

Stenvalvets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 461 mkr (396). Poster som inte ingår i kassaflödet är framförallt värdeförändring i räntederivat och förvaltningsfastigheter. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 480 mkr (401). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -419 mkr (-258). Upplåning och amortering påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med -172

mkr (-873). Under året har det totala kassaflödet uppgått till -111 mkr (-730). Vid årets utgång uppgick likvida medel till 373 mkr (484).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att äga och förvalta aktier i dotterbolag samt tillhålla förvaltning till koncernens dotterbolag. Årets nettoomsättning uppgick till 59 mkr (47) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 246 mkr (198). Balansomslutningen uppgick till 11 564 mkr (11 469) vid årets utgång.

Stenvalvets fastighetskategorier

Mkr	Resultatposter per fastighetskategori				Tillgångsposter per fastighetskategori		Kontrakterad	Ekonomisk uthyr-
	Intäkter		Driftnetto		Fastighetsvärde		årshyra	ningsgrad, %
	jan-dec 2025	jan-dec 2024	jan-dec 2025	jan-dec 2024	dec 2025	dec 2024	dec 2025	dec 2025
Rättsväsende	217	210	162	148	2 849	2 728	207	99
Utbildning	297	299	232	230	4 837	4 821	292	96
Vård och omsorg	257	256	196	196	4 538	4 411	257	97
Offentliga kontor	339	312	236	217	4 287	3 970	332	92
Totalt	1 110	1 077	826	791	16 511	15 929	1 087	95

Stenvalvet har fyra fastighetskategorier fördelade utifrån respektive ändamål, vilket framgår av ovan tabell. Den kommersiella och tekniska förvaltningen är organiserad utifrån ett kundperspektiv. Organisationsstrukturen styr den interna resultatrapporteringen, s k segmentredovisning, där VD främst använder driftnettot per segment för resultatanalys. Segmentredovisning framgår på sidan 19.

Fastighetsbestånd

Stenvalvets 109 fastigheter finns i ett 40-tal kommuner med fokus på regionstäder i Sverige. Bolaget strävar efter en balanserad riskspridning vad gäller geografi, hyresgäster och hyresavtalens förfallostruktur i olika fastighetskategorier. Den uthyrningsbara arean på beståndet uppgår till ca 598 tkvm.

Fastighetsbeståndet hyrs till ca 93 % ut till offentliga hyresgäster eller privata aktörer som bedriver skattefinansierad verksamhet inom rättsväsande, utbildning, vård och omsorg samt offentliga kontor. Stenvalvets hyresgäster är i huvudsak hyresgäster med hög betalningsförmåga vilket ger en låg risk för framtida hyresförluster. De offentliga hyresgästerna utgör 68 % av de totala hyresintäkterna, övrig skattefinansierad verksamhet i privat regi utgör 25 %. Stenvalvet strävar efter att teckna långa hyresavtal och den genomsnittliga kontraktslängden uppgick vid årets utgång till 4,9 år (4,8).

93 %

skattefinansierad verksamhet

Den uthyrningsbara arean på beståndet uppgår till ca 598 tkvm (593) där ökningen främst är hänförlig till förvärvet av fastigheten Exporten 42 i Kävlinge under årets tredje kvartal.

Fastighetsbeståndet fördelas i kategorier utifrån respektive fastighetsändamål: rättsväsande, utbildning, vård och omsorg samt offentliga kontor. Se tabell fastighetskategorier på sidan 7.

Stenvalvets segmentrapportering upprättas utifrån geografiska marknadsområden, se sidan 19.

Hyresgäster

Stenvalvets hyresavtal är till största delen KPI-indexerade för att säkerställa att bolagets driftnetto över tid skyddas från inflationen. Bolaget strävar efter en riskspridning mellan olika hyresgäster. De största hyresgästerna är Polismyndigheten, Internationella Engelska Skolan i Sverige AB samt Örebro kommun. Hyresavtalens förfallostruktur är spridda över tid vilket ger oss en bra riskspridning. Vid årets utgång uppgick det framåtriktade hyresvärdet för rullande 12 månader till 1 140 mkr och den kontrakterade årshyran uppgick till 1 087 mkr motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad på 95 %.

Stenvalvets tio största hyresgäster

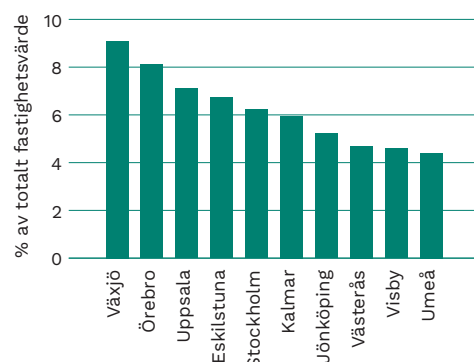
Hyresgäst	Hyresgäst-kategori	Årshyra, mkr*	Årshyra, %	Avtal, st
Polismyndigheten	Stat	136	12	20
Int. Engelska Skolan i Sverige AB	Privat	76	7	12
Örebro kommun	Kommun	69	6	23
Sveriges Domstolar	Stat	54	5	10
Skatteverket	Stat	51	4	13
Attendo Sverige AB	Privat	49	4	6
Kriminalvården	Stat	47	4	20
Region Skåne	Region	38	3	19
Umeå kommun	Kommun	32	3	4
Försäkringskassan	Stat	28	2	6
Summa		581	51	134

Hyresavtalens förfallostruktur

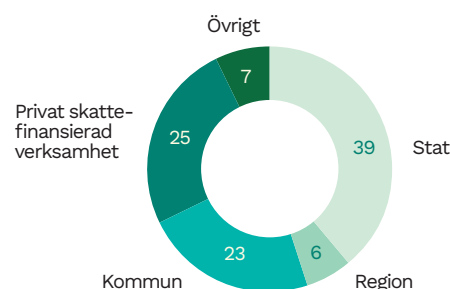
	Avtal, st	Uthyrd area, tkvm	Årshyra, mkr*	Årshyra, %
2026	75	46	74	7
2027	82	102	176	16
2028	62	55	109	10
2029	60	103	211	19
2030	16	22	51	5
2031	17	35	80	7
2032	15	33	81	7
2033	11	42	104	10
2034-	32	92	191	18
Summa	370	530	1 077	99
Parkering m m			10	1
Summa			1 087	100

* Kontrakterad årshyra

Innehav fördelat per kommun, 10 största



Hyresvärde per hyresgästkategori*, %



* Beräknat på kontraktsnivå.

Finansiering

Stenvalvet eftersträvar en låg finansiell risk med en belåningsgrad som varaktigt ska understiga 50 %. Bolaget ska över tid optimera finansnettot utifrån de riskmandat och ramar som framgår av bolagets finanspolicy.

Räntebärande skulder

Vid utgången av året uppgick koncernens externa lånevoly till 8 146 mkr (8 313). Räntebärande nettoskuld vid årets utgång uppgick till 7 773 mkr (7 829), vilket motsvarar en belåningsgrad om 47,1 % (49,1). I jämförelse med föregående år har den externa lånevolyminskat med 167 mkr. En nyupplåning om 500 mkr har genomförts under året, genom emittering av en grön obligation, samtidigt som befintliga obligationslån om 570 mkr förföll. Ytterligare amortering om 97 mkr har genomförts i samband med refinansieringar av befintliga lån. Koncernen har säkerställda outnyttjade back-up faciliteter om 1 450 mkr (1 450). De revolverande kreditfaciliteterna har en löptid längre än 12 månader. Tillgänglig likviditet inkl kreditfaciliteter

Finansieringskällor, mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Säkerställd skuld till kreditinstitut	5 168	5 265
Företagscertifikat	150	150
Obligationer	2 828	2 898
Summa	8 146	8 313
Varav obligationsförfall 0-1 år	1 058	570

överstiger samtliga låne- och obligationsförfall för kommande 12 månader.

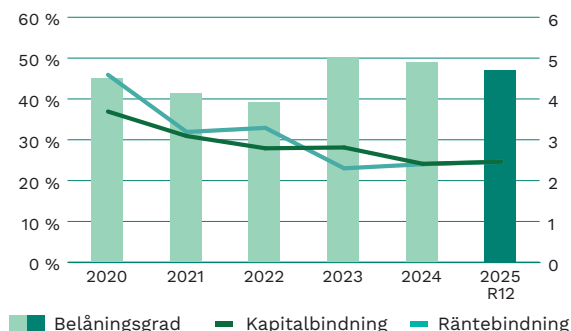
Räntebindning och räntederivat

För att anpassa bolagets ränterisk används ränteswappar. Vid årets utgång har Stenvalvet ränteswappar om 5 866 mkr (5 366). Alla ränteswappar avser byte av rörlig ränta till fast ränta. Vid året utgång uppgick ränteswapparnas marknadsvärde till 172 mkr (248) inkl upplupen ränteintäkt. Ränteswapparnas räntekuponger redovisas som räntekostnader och förändringar i verkligt värde redovisas som värdeförändringar räntederivat.

Den externa lånevolyminskat vid utgången av året till en genomsnittlig ränta om 3,1 % (3,4) inkl effekter av räntederivat.

Återstående räntebindning inräknat effekt av ränteswappavtal är i genomsnitt 2,5 år (2,4) och återstående

Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och år



kapitalbindning uppgår till 2,5 år (2,4). Andel säkerställd skuld i förhållande till fastighetsvärdet uppgår till 31,3 % (33,1). Vid årets utgång var 72,0 % (64,5) av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar.

Mål, riskbegränsningar och utdelningspolicy

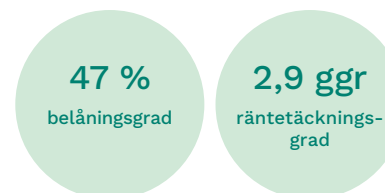
Finansiella mål gäller enligt följande:

- ♦ årlig tillväxt i eget kapital över tid om minst 10 % inkl värdeöverföringar och
- ♦ årlig tillväxt i förvaltningsresultatet över tid om minst 10 %.

Stenvalvets riskbegränsningar gäller enligt följande:

- ♦ belåningsgraden för koncernen ska varaktigt understiga 50 % och
- ♦ räntetäckningsgraden för koncernen ska varaktigt överstiga 2,5 ggr.

Stenvalvets utdelningspolicy innebär att en årlig värdeöverföring till aktieägarna ska uppgå till maximalt 40 % av föregående års förvaltningsresultat.



Lastvagnen 18, Malmö



Stenvalvets rating

Stenvalvet har det långsiktiga kreditbetyget BBB med stabila utsikter och det kortsiktiga kreditbetyget N3 från Nordic Credit Rating.

Långsiktig rating

BBB

Framtidsutsikter

Stabila

Kortsiktig rating

N3

Hållbarhetsrelaterad finansiering

Stenvalvets långsiktiga ambition är att ha 100 % hållbarhetsrelaterad finansiering. Av Stenvalvets totala lånevolym uppgick hållbarhetsrelaterad finansiering till 23 % vid utgången av året. Det omfattar obligationer kopplade till ett grönt finansieringsramverk. Stenvalvets ramverk har genomgått en oberoende extern utvärdering och tilldelats det övergripande betyget Medium Green av CICERO Shades of Green. Hållbarhetsrelaterad finansiering avser också lån som klassificerats som grönt enligt respektive långgivares kriterier. Under året har Stenvalvet emitterat en grön obligation om 500 mkr. Vid utgången av året uppgick hållbarhetsrelaterad finansiering till 1 908 mkr (1 408) varav 1 268 mkr (768) avsåg gröna obligationer och 640 mkr (640) avsåg gröna lån.

Räntederivat, 31 dec 2025

	Rörlig ränta, %	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2025	0,0	0,0	0	0
2026	1,9	0,4	1 416	13
2027	1,9	0,1	500	18
2028	1,9	0,2	500	28
2029	1,9	1,9	1 500	28
2030	1,9	2,2	500	4
2031	2,0	1,7	950	42
2032	1,9	1,4	500	39
2033	0,0	0,0	0	0
Totalt			5 866	172

Ränteförfallostruktur, 31 dec 2025*

Period, år	Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1	3 696	5,0	45
1-2	500	0,1	6
2-3	500	0,2	6
3-4	1 500	1,9	18
4-5	500	2,3	6
5-6	950	1,7	12
> 6	500	1,4	6
Summa	8 146	3,1	100

Kreditförfallostruktur, 31 dec 2025**

Period, år	Certifikat, mkr	Banklån, mkr	Obligationer, mkr	Totalt, mkr	Andel, %
< 1	150	450	1 058	1 658	20
1-2	0	1 058	220	1 278	16
2-3	0	2 821	550	3 371	41
3-4	0	0	1 000	1 000	12
4-5	0	839	0	839	10
5-6	0	0	0	0	0
> 6	0	0	0	0	0
Summa	150	5 168	2 828	8 146	100

* Exkl kreditfacilitet. Genomsnittlig ränta vid periodens utgång inkl derivat. I snitträntan för period 0-1 år inkluderas kreditmarginal för alla krediter upptagna med rörlig ränta varför snitträntan ej reflekterar aktuell kreditränta vid upplåning. ** Exkl amorteringar, kreditfacilitet och derivat.

Vårt bidrag till hållbar utveckling

Stenvalvets långsiktiga mål är att över tid ha minst 10 % årlig tillväxt i eget kapital till våra ägare och maximera bidraget till våra kunder och samhällets hållbara utveckling.

Miljö och klimat

Stenvalvets ambition är att minimera miljöpåverkan. Under året var energianvändningen per kvadratmeter i jämförbart bestånd ca 5 % lägre än föregående år och 24 % lägre än basåret 2018. Efter årets energiprojekt och reviderade energideklarationer har antalet byggnader i energiklass F eller G minskat från 22 till 17. Sammanlagt sju miljöcertifieringar enligt Miljöbyggnad iDrift slutfördes och antalet gröna hyresbilagor ökade från 82 till 95. Omställningsanalysen baserad på den genomförda inventeringen av fysiska klimatrisker slutfördes.

Medarbetare och samhälle

Stenvalvet erbjuder en god arbetsmiljö samt bidrar till samhället. Frisknärvaron var 99 % under året. Medarbetare har löpande arbetat med sina individuella mål

och utvecklingsplaner. I snitt har medarbetare avsatt ungefär två arbetsdagar på kompetenshöjande aktiviteter och samtliga medarbetare har erbjudits någon form av fortbildning.

Under året har ledningssystemet bl a kompletterats med reviderad projektstyrningsprocess, nya rutiner, riktlinjer och mallar. Totalt har 55 fastighetsnära samverkansinsatser genomförts bl a i form av sociala aktiviteter samt trygghetsskapande åtgärder riktade till hyresgäster och omgivande lokalsamhälle. En utökad tillsyn av våra 57 skyddsrum har påbörjats genom en oberoende leverantör.

Respekt för de mänskliga rättigheterna

Stenvalvet respekterar de mänskliga rättigheterna. Stenvalvets uppförandekod för leverantörer har fokus på goda arbetsförhållanden, miljöanpassade produktval och affärsetik. Andelen prioriterade leverantörer som bekräftat att de följer vår uppförandekod för leverantörer uppgår till 73 % (65) vilket överträffade årets mål om 70 %.

Motverka korruption

Stenvalvet har nolltolerans mot korruption. Under året har fortbildning av alla medarbetare kring IT-säkerhet fortgått som en del i arbetet med att minska risken för utpressning och förlust av data. Under året har arbetet med att få leverantörer att bekräfta att de följer vår uppförandekod för leverantörer intensifierats.

Hållbarhetsrelaterad finansiering

Stenvalvets långsiktiga ambition är att ha 100 % hållbarhetsrelaterad finansiering. Av Stenvalvets totala lånevolym uppgick hållbarhetsrelaterad finansiering till 23 % vid utgången av året. Det omfattar obligationer kopplade till ett grönt finansieringsramverk samt lån som klassificerats som grönt enligt respektive långivares kriterier. Läs mer om hållbarhetsrelaterad finansiering på sidan 10.



Byggnader energiklass A-G, antal

Energiklass	31 dec 2025	31 dec 2024
A	1	0
B	10	9
C	39	36
D	43	42
E	33	30
F	12	17
G	5	5



Risker och osäkerhetsfaktorer

Stenvalvetkoncernen och moderbolaget utsätts för olika risker som kan påverka vår verksamhet, finansiella ställning och resultat. Risker behöver inte enbart innebära negativ påverkan. Det kan även innebära affärsmöjligheter.

Stenvalvet arbetar kontinuerligt med att identifiera och hantera risker. Det främsta verktyget för riskhanteringsarbetet är de strategier som bolaget arbetar efter och som konkretiseras i processer integrerade i vårt arbete. Även värdegrundsarbetet samt att säkerställa en hög kompetens i organisationen är viktiga delar i att hantera risker. Här följer en kortfattad beskrivning av Stenvalvets möjligheter och risker. För mer information se Stenvalvets års- och hållbarhetsredovisning för år 2024.

Fastighetskostnader

Stenvalvets fastighetskostnader utgörs främst av kostnader för värme, el, fastighetsskötsel, underhåll och fastighetsskatt. Ökade eller oförutsedda kostnader, om dessa inte kan kompenseras genom ökade hyresintäkter, kan ha en negativ effekt på kassaflödet. Arbete pågår för att minska fastighetskostnaderna genom en effektiv och kompetent organisation, strukturerad inköpsprocess och upphandlingar. Bolaget arbetar löpande med att minska energianvändningen genom bl a energiprojekt och driftoptimering. Stenvalvet prissäkrar huvuddelen av den el som köps in. Kostnader för verksamhetsel debiteras i merparten av fallen hyresgästerna. Oförutsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt och förebyggas genom ett proaktivt och långsiktigt underhållsarbete.

Hyresgästrisk

Koncernens primära motpartsrisk är om våra hyresgäster inte kan fullfölja sina betalningar enligt hyresavtalen. Då merparten av hyresintäkterna härrör från skattefinansierad verksamhet i såväl offentlig som privat regi bedöms denna risk vara lägre än för hyresgäster inom icke skattefinansierad verksamhet. Fastighetsbeståndet är även väl diversifierat med avseende på fastigheternas storlek och geografi. Stenvalvet har långa hyresavtal och merparten av avtalen

är KPI-indexerade. Vidare finns en politisk risk huruvida våra offentliga hyresgäster ska äga eller hyra sina verksamhetslokaler. Utöver det finns en risk för nya regelverk gällande vinster i välfärden som kan påverka Stenvalvets privata hyresgäster.

Finansiella risker

Stenvalvets verksamhet finansieras, förutom av egna medel, även av upplåning via banklån, obligationer och certifikat. Detta innebär en exponering för finansieringsrisk. Stenvalvet har en god spridning av låneförfallen med en genomsnittlig kapitalbindning vid årets utgång om 2,5 år (2,4). Vid utgången av året uppgick Stenvalvets belåningsgrad till 47,1 % (49,1).

Räntekostnader är Stenvalvets enskilt största kostnadspost. För att hantera denna ränterisk arbetar Stenvalvet med fast ränta eller räntederivat med olika löptider. Stenvalvets genomsnittliga räntebindningstid styrs av finanspolicyn. Per 31 december 2025 uppgick Stenvalvets räntebindning till 2,5 år (2,4). Ränteförfall inom ett år uppgick till 45,4 %. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,9 ggr (3,0) vid årets utgång. Andelen säkerställd skuld i förhållande till fastighetsvärdet uppgick till 31,3 % (33,1).

Likviditetsrisk är risken att inte ha tillgång till likvida medel. Stenvalvets betalningsåtaganden består främst av löpande drift- och underhållsutgifter, investeringar och ränteutgifter. Det största betalningsåtagandet uppkommer vid låneförfall. Stenvalvet gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall. Stenvalvet ska också ha en betryggande likviditetsbuffert i form av kassa och kreditlöften. Vid utgången av året uppgick bolagets kassa till 373 mkr (484), samt därtill säkerställda outnyttjade back-up faciliteter om 1 450 mkr (1 450).

Fastighetsvärderisk

Förändringar i fastighetsvärdet påverkar resultat och belåningsgrad. Värdeförändringar uppstår till följd av makroekonomiska förändringar, såsom konjunkturutveckling, räntenivåer och inflationstakt. Värdet påverkas

av marknads- eller fastighetsspecifika orsaker. Värdet på fastigheterna påverkas även av Stenvalvets kontrakts- och hyresgäststruktur samt av vår förmåga att utveckla fastigheterna. Därutöver finns en risk att det sker fel i indata samt enskilda parameterbedömningar. Vid hel- och halvårsskiftet externvärderas samtliga fastigheter genom Novier. Övriga två kvartal sker interna värderingar, med marknadsdata från Novier i kombination med ett urval av fastigheterna externvärderas. Stenvalvets bestånd av samhällsfastigheter med stabila kassaflöden är främst koncentrerat till geografiska marknader med befolkningstillväxt, ekonomisk tillväxt och hög likviditet i transaktionsmarknaden. Stenvalvet utför löpande marknadsanalyser och översyn av fastigheternas värde.

Omvärld

Den finansiella oro som branschen upplevt har minskat den senaste tiden, med följd av stabiliserade avkastningskrav och lägre inflation. Den geopolitiska omvärlden är dock fortfarande orolig. Stenvalvet fortsätter, som en del av sin verksamhet, att göra analyser av omvärldsrisker och dess effekt i verksamheten och vidtar vid behov åtgärder för riskminimering.

Moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer

Indirekt har moderbolaget genom sitt ägande av dotterbolagen samma risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen.



Resultaträkning koncernen

Mkr	okt-dec 2025	okt-dec 2024	jan-dec 2025	jan-dec 2024
Hysesintäkter	268	261	1 071	1 030
Serviceintäkter	6	6	29	29
Övriga intäkter	5	10	10	18
Summa intäkter	279	277	1 110	1 077
Driftkostnader	-45	-49	-158	-161
Underhållskostnader	-19	-20	-53	-53
Fastighetsskatt	-5	-3	-21	-20
Fastighetsadministration	-12	-11	-52	-52
Summa fastighetskostnader	-81	-83	-284	-286
Driftnetto	198	194	826	791
Centrala administrationskostnader	-15	-19	-42	-57
Finansiella intäkter	1	3	7	16
Finansiella kostnader	-68	-78	-284	-273
Förvaltningsresultat	116	100	507	477
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	133	90	162	-269
Värdeförändring räntederivat	13	61	-70	-121
Resultat före skatt	262	251	599	87
Aktuell skatt	18	3	-59	-38
Uppskjuten skatt	-64	-63	-87	-2
Periodens resultat	216	191	453	47
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	216	191	453	47

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat varför endast en resultaträkning presenteras.

Balansräkning koncernen

Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	16 511	15 929
Nyttjanderättstillgångar	111	115
Materiella anläggningstillgångar	1	1
Räntederivat	179	254
Långfristiga fordringar	16	16
Summa anläggningstillgångar	16 818	16 315
Omsättningstillgångar		
Varulager	-	0
Kundfordringar	9	9
Övriga fordringar	51	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	20
Likvida medel	373	484
Summa omsättningstillgångar	456	553
SUMMA TILLGÅNGAR	17 274	16 868

Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	8	8
Övrigt tillskjutet kapital	631	631
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	6 592	6 140
Summa eget kapital	7 231	6 779
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	6 463	7 107
Leasingskulder	105	111
Uppskjutna skatteskulder	1 335	1 248
Räntederivat	7	6
Summa långfristiga skulder	7 910	8 472
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	1 683	1 206
Leasingskulder	5	4
Leverantörsskulder	90	61
Skatteskulder	11	2
Övriga skulder	25	33
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	319	312
Summa kortfristiga skulder	2 133	1 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 274	16 868



Förändringar i eget kapital koncernen

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	
Ingående eget kapital 2025-01-01	8	631	6 140	6 779
Årets resultat			453	453
Utgående eget kapital 2025-12-31	8	631	6 592	7 231
Ingående eget kapital 2024-01-01	8	631	6 093	6 732
Årets resultat			47	47
Utgående eget kapital 2024-12-31	8	631	6 140	6 779

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Kassaflöde koncernen

Mkr	okt-dec 2025	okt-dec 2024	jan-dec 2025	jan-dec 2024
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	262	251	599	87
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-144	-151	-88	390
Betald inkomstskatt	12	-9	-50	-81
Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	130	92	461	396
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	12	30	-8	23
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	28	19	27	-18
Kassaflöde från den löpande verksamheten	170	141	480	401
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	0	0
Investeringar i befintliga fastigheter	-127	-76	-333	-258
Indirekta fastighetsförvärv	0	0	-86	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-127	-76	-419	-258
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	-	50	510	550
Amortering av lån	-87	-647	-677	-1 419
Amortering av leasingsskuld	-2	0	-5	-4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-89	-597	-172	-873
Periodens kassaflöde	-46	-532	-111	-730
Likvida medel vid periodens början	419	1 016	484	1 214
Likvida medel vid periodens slut	373	484	373	484
Erhållna räntor	7	14	7	15
Erlagda räntor	-66	-78	-274	-259

Resultaträkning moderbolaget

Mkr	okt-dec 2025	okt-dec 2024	jan-dec 2025	jan-dec 2024
Nettoomsättning	15	12	59	47
Centrala administrationskostnader	-30	-33	-102	-111
Rörelseresultat	-15	-21	-43	-64
Resultat från andelar i koncernföretag	7	8	7	8
Finansiella intäkter	129	135	515	525
Finansiella kostnader	-52	-56	-233	-271
Resultat efter finansiella poster	69	66	246	198
Bokslutsdispositioner				
Erhållna koncernbidrag	18	50	18	50
Återföring från periodiseringsfond	10	-	10	-
Resultat före skatt	97	116	274	248
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	5	26	-6	29
Periodens resultat	102	142	268	277

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat varför endast en resultaträkning presenteras.





Balansräkning moderbolaget

Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar	1	1
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	3 132	2 927
Räntederivat	1	16
Fordringar hos koncernföretag	7 581	7 564
Uppskjuten skattefordran	-	3
Långfristiga fordringar	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar	10 714	10 510
Summa anläggningstillgångar	10 715	10 511
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	447	446
Övriga fordringar	8	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	25
Summa kortfristiga fordringar	476	474
Likvida medel	373	484
Summa omsättningstillgångar	849	958
SUMMA TILLGÅNGAR	11 564	11 469

Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	8	8
Fritt eget kapital		
Överkursfond	175	175
Balanserat resultat	2 108	1 831
Årets resultat	268	277
Summa eget kapital	2 559	2 291
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfonder	31	41
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld	4	-
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	4 686	5 361
Räntederivat	7	6
Summa långfristiga skulder	4 692	5 367
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	1 678	1 175
Leverantörsskulder	7	5
Skulder till koncernföretag	2 564	2 555
Aktuella skatteskulder	0	-
Övriga skulder	7	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	28
Summa kortfristiga skulder	4 278	3 769
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 564	11 469



Övrig information

Medarbetare

Medelantalet anställda i Stenvalvet uppgick vid årets utgång till 44 (45), varav 25 (25) kvinnor. Samtliga medarbetare är anställda i moderbolaget.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 delårsrapportering samt tillämpliga upplysningskrav i årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Accounting Standards utgivna av International Accounting Standards Board (IASB). Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, delårsrapport. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten.

Från 1 januari 2025 upprättas segmentsredovisning baserat på Stenvalvets styrning och internrapportering. I övrigt tillämpas de redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som beskrivs i års- och hållbarhetsredovisningen för 2024.

Då belopp och procenttal i delårsrapporten är avrundade till närmaste heltal innebär det att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

Värdering av fastigheter

Stenvalvet redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Marknadsvärdet för respektive fastighet fastställs av Stenvalvet med hjälp av oberoende extern auktoriserad fastighetsvärderare. Vid hel- och halvårsskiftet externvärderas samtliga fastigheter. Övriga två kvartal sker interna värderingar med marknadsdata från extern part i kombination med att ett urval av fastigheterna externvärderas. För mer utförlig information, se sidan 6 i denna rapport.

Värdering av finansiella instrument

Räntederivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen och värderas enligt nivå 2 inom värderingshierarkin i IFRS.

Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörs-skulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

Realiserad värdeförändring av räntederivat

Stenvalvet använder ränteswappar för att hantera bolagets ränterisk. Värdering sker månadsvis till verkligt värde. Alla ränteswappar avser byte av rörlig ränta till fast ränta. Ränteswapparnas räntekuponger redovisas som räntekostnader och förändringar i verkligt värde redovisas som värdeförändring räntederivat. Vid ingående av up front fee swappar erläggs en avgift till motparten som kompensation för att erhålla en lägre ränta för bolaget att betala i swappens fasta ben. Den initialt erlagda avgiften redovisas som en negativ förändring av swappens verkliga

värde sett över hela swappens löptid i takt med att bolaget löpande betalar räntekuponger med den lägre fasta räntan. Under 2025 har tre ränteswappar ingåtts till ett nominellt värde om totalt 1 000 mkr, samtidigt som en ränteswap till ett nominellt värde om 500 mkr har förfallit.

Segmentredovisning

Den kommersiella och tekniska förvaltningen är organiserade utifrån ett kundperspektiv, vilket styr den interna rapporteringen. Identifiering av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen. VD använder främst driftnetto per segment för resultatanalys. Administrativa centrala kostnader, finansiella intäkter och kostnader samt inkomstskatt hanteras på koncernnivå. Koncernen styrs och rapporteras enligt följande sex segment: Nordost, Mälardalen, Mitt, Sydost, Syd och Rättsväsende. Segmenten återspeglas i fastighetsförvaltningens organisation, internt benämnda som marknadsområden.

Segmentsredovisning per marknadsområde (mkr)	Nordost	Mälardalen	Mitt	Sydost	Syd	Rättsväsende	Totalt
jan-dec 2025							
Intäkter	269	121	164	239	111	206	1 110
Fastighetskostnader	-60	-38	-46	-55	-35	-50	-284
Driftnetto	209	83	118	184	76	156	826
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter	4 917	1 602	2 242	3 414	1 604	2 732	16 511
jan-dec 2024							
Intäkter	263	104	161	227	113	209	1 077
Fastighetskostnader	-59	-35	-47	-53	-33	-59	-286
Driftnetto	204	69	114	174	80	150	791
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter	4 719	1 526	2 186	3 368	1 546	2 585	15 929

Definitioner

Andel säkerställd skuld, %

Räntebärande säkerställd skuld i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde vid periodens utgång. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansieringsrisk.

Antal kvm

Total uthyrningsbar area i fastighetsbeståndet vid periodens utgång. Avser fastigheter som innehas med ägande eller tomträtt.

Belåningsgrad, %

Nettoskuld i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde vid periodens utgång. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansieringsrisk.

Central administration

All administration som inte ingår i fastighetsadministration t ex personalkostnader för VD och centrala funktioner såsom kommunikation, transaktions- och affärsutveckling, ekonomi, finans samt delar av förvaltningsledningen och dessa personers andel av övriga kostnader (t ex hyra).

Direktavkastning, %

Driftnetto (rullande 12 månader) justerat för fastigheternas innehavstid i förhållande till summan av förvaltningsfastigheternas värde vid utgången av perioden exkl fastighetsvärde avseende projektfastigheter och byggrätter. Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för driftnettot i förhållande till fastigheternas värde.

Driftnetto, mkr

Periodens intäkter med avdrag för fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Periodens totala intäkter i förhållande till hyresvärde. Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av Stenvalvets intäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar area.

Fastigheter, antal

Antalet fastigheter vid periodens utgång. Avser fastigheter som innehas med ägande eller tomträtt.

Finansnetto

Finansnetto enligt resultaträkningen består av finansiella intäkter och finansiella kostnader.

Förvaltningsfastigheter, mkr

Det värde som förvaltningsfastigheter redovisas till enligt balansräkningen vid periodens utgång är tillika verkligt värde (marknadsvärde) vid periodens utgång.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt. Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.

Genomsnittlig kontraktslängd, år

Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra. Nyckeltalet syftar till att belysa Stenvalvets hyresrisk.

Genomsnittlig ränta, %

Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för räntebärande skulder vid periodens utgång inkl outnyttjade kreditfaciliteter och effekter av räntederivat. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets ränterisk.

Genomsnittligt eget kapital, mkr

Medelvärde av ingående eget kapital och utgående eget kapital.

Hyresvärde, mkr

Kontrakterade hyresintäkter rullande 12 månader med tillägg för vakanser och rabatter.

Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som förvärfvas, sålts eller varit klassificerade som projektfastighet under perioden eller jämförelseperioden ingår inte.

Kapitalbindning, år

Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets refinansieringsrisk.

Kontrakterad årshyra, mkr

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och hyresförluster.

Nettoskuld, mkr

Räntebärande skuld med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar.

Offentliga kontor

Kontor som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet. I kategori Offentliga kontor inkluderas även byggrätter och övriga fastigheter för skattefinansierad verksamhet som ej kan klassas under de övriga fastighetskategorierna.

Räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till räntereglerings-tidpunkt för räntebärande skulder. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella risk.

Räntetäckningsgrad, ggr

Förvaltningsresultat (rullande 12 månader) efter återläggning av räntekostnader, övriga finansiella kostnader och avskrivning på inventarier och leasing i relation till räntekostnader (rullande 12 månader) för externa lån. Nyckeltalet används för att belysa ränterisk.

Samhällsfastigheter

Samhällsfastighet är en fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i % av balansomslutningen. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella stabilitet.

Tillväxt i eget kapital, %

Periodens utgående redovisade egna kapital inkl värdeöverföringar hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till egna kapitalet vid utgången av motsvarande period föregående år. Nyckeltalet visar tillväxten i ägarnas totala investerade kapital under 12 månaders period.

Tillväxt i förvaltningsresultat, %

Periodens förvaltningsresultat enligt resultaträkningen i förhållande till motsvarande period året innan. Nyckeltalet ger en ökad förståelse för utvecklingen i Stenvalvets resultatgenerering.

Uthyrningsbar area, tkvm

Total uthyrningsbar area i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i % av totala intäkter för perioden. Nyckeltalet visar hur stor andel av hyresintäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader.



Sicklaön 118:2, Nacka

Nyckeltalsberäkningar

	jan-dec 2025	jan-dec 2024
Andel säkerställd skuld		
Räntebärande säkerställd skuld, mkr	5 168	5 265
Summa säkerställda lån, mkr	5 168	5 265
Förvaltningsfastigheter, mkr	16 511	15 929
Andel säkerställd skuld, %	31,3	33,1

	jan-dec 2025	jan-dec 2024
Belåningsgrad		
Skulder till kreditinstitut, mkr	5 168	5 265
Obligationslån, mkr	2 828	2 898
Företagscertifikat, mkr	150	150
Likvida medel, mkr	-373	-484
Nettoskuld, mkr	7 773	7 829
Förvaltningsfastigheter, mkr	16 511	15 929
Belåningsgrad, %	47,1	49,1

	jan-dec 2025	jan-dec 2024
Direktavkastning		
Driftnetto enligt resultaträkning (rullande 12 månader), mkr	826	791
Justering 12 månaders innehav, projektfastigheter och byggrätter, mkr	-17	-10
Justerat driftnetto, mkr	809	781
Utgående balans förvaltningsfastigheter, mkr	16 511	15 929
Justering innehav, projektfastigheter och byggrätter, mkr	-906	-633
Justerat värde förvaltningsfastigheter, mkr	15 605	15 296
Direktavkastning, %	5,2	5,1

	jan-dec 2025	jan-dec 2024
Ekonomisk uthyrningsgrad		
Totala intäkter, mkr	1 110	1 077
Hysesvärde, mkr	1 168	1 144
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	94,1

	jan-dec 2025	jan-dec 2024
Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat, mkr	507	477
Återläggning finansiella kostnader, mkr	284	273
Återläggning avskrivningar, mkr	5	6
Förvaltningsresultat, mkr	796	756
Räntekostnader resultaträkning, mkr	-284	-273
Övriga finansiella kostnader, mkr	10	8
Räntekostnader externa lån, mkr	-274	-265
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,9

	jan-dec 2025	jan-dec 2024
Soliditet		
Eget kapital, mkr	7 231	6 779
Balansomslutning, mkr	17 274	16 868
Soliditet, %	41,9	40,2
Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar	jan-dec 2025	jan-dec 2024
Eget kapital, mkr	7 231	6 779
Utgående eget kapital inkl värdeöverföringar, mkr	7 231	6 779
Avgår totala värdeöverföringar:		
Utgående eget kapital exkl värdeöverföringar, mkr	7 231	6 779
Utgående eget kapital exkl värdeöverföringar vid utgången av motsvarande period föregående år, mkr	6 779	6 732*
Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar, %	6,7	0,7

* Ett ägarlån slutreglerades i juni 2023. Jämförelsesiffra för helåret 2023, 6 732 mkr beaktar amortering av ägarlånet om 1 600 mkr samt utbetald ränta på ägarlån om 78 mkr.

	jan-dec 2025	jan-dec 2024
Tillväxt i förvaltningsresultat		
Förvaltningsresultat, mkr	507	477
Justerat förvaltningsresultat, mkr	507	477
Förvaltningsresultat under föregående period, mkr	477	476*
Tillväxt i förvaltningsresultatet, %	6,5	0,2

* Ett ägarlån slutreglerades i juni 2023. Jämförelsesiffra för helåret 2023, 476 mkr, beaktar utbetald ränta på ägarlån om 78 mkr.

	jan-dec 2025	jan-dec 2024
Överskottsgrad		
Driftnetto, mkr	826	791
Totala intäkter, mkr	1 110	1 077
Överskottsgrad, %	74,4	73,4





Övriga upplysningar

Kommande rapporteringstillfällen

- ♦ Års- och hållbarhetsredovisning 2025 publiceras vecka 12 2026
- ♦ Årsstämma äger rum den 22 april 2026
- ♦ Delårsrapport Q1 publiceras den 11 maj 2026

Styrelsens intygande

Styrelse och VD försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Underskrifter/avgivande av rapporten

Stockholm den 19 februari 2026

Dag Klackenberg, styrelseordförande

Ingalill Berglund, styrelseledamot

Ann Grevelius, styrelseledamot

Hans Rydstad, styrelseledamot

Maria Lidström, VD och koncernchef

Granskning

Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.



STENVALVET

Värden för välfärden

stenvalvet.se