



STENVALVET

Värden för välfärden



Q1

Delårsrapport januari-mars 2026



Delårsrapport Q1 2026

Januari-mars 2026

- Intäkterna ökade med 2 % och uppgick till 284 mkr (278). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 2 %.
- Driftnettot minskade med 1 % och uppgick till 200 mkr (202). I jämförbart bestånd minskade driftnettot med 1 %.
- Förvaltningsresultatet ökade med 2 % och uppgick till 126 mkr (124).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -182 mkr (0).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -26 mkr (88).
- Under perioden investerades 138 mkr (43) i befintligt bestånd.
- Fastighetsvärdet uppgick vid periodens utgång till 16 467 mkr (15 972).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Under första kvartalet, med likviddag i april, emitterade Stenvalvet en grön obligation om 400 mkr i syfte att refinansiera kommande obligationsförfall. I samband med emissionen återköptes obligationer om totalt 338 mkr.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Efter kvartalets utgång har Stenvalvets CFO meddelat sin avgång. CFO kvarstår i sin roll under en övergångsperiod.

Finansiella nyckeltal	jan-mar 2026	jan-mar 2025	apr 2025- mar 2026	jan-dec 2025
Intäkter, mkr	284	278	1 116	1 110
Driftnetto, mkr	200	202	824	826
Förvaltningsresultat, mkr	126	124	509	507
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	1,6	-3,9	7,9	6,5
Tillväxt i eget kapital, %	4,9	3,0	4,9	6,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,8	3,0	2,9
Belåningsgrad, %	47,4	48,8	47,4	47,1
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Fastighetsvärde, mkr	16 467	15 972	16 467	16 511
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,4	94,9	95,2	95,0
Överskottsgrad, %	70,3	72,7	73,8	74,4
Direktavkastning, %	5,2	5,2	5,2	5,2
Totalavkastning, %	5,0	4,8	5,0	6,1

Definitioner, alternativa nyckeltal och nyckeltalsberäkningar framgår av sidorna 21-24. Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Innehåll

Introduktion

Detta är Stenvalvet	3
VD-ord	4

Verksamhet

Fastighetsbestånd	5
Projektutveckling	6
Finansiering	7
Hållbarhet	9

Finansiella rapporter

Finansiell utveckling	10
Räkenskaper	13
Risker och möjligheter	19

Övrigt

Övrig information	20
Definitioner	21
Alternativa nyckeltal	23
Nyckeltalsberäkningar	24
Övriga upplysningar	25

Detta är Stenvalvet

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

Skattefinansierad verksamhet, %

92

Fastighetsvärde, mdkr

16,5

Uthyrningsbar area, tkvm

599

Fastighetskategorier¹⁾



■ Rättsväsende	17 %
■ Utbildning	29 %
■ Vård och omsorg	28 %
■ Offentliga kontor	26 %

1) Beräknat på fastighetsvärde

Stabila och långsiktiga institutionella ägare



Mål

Tillväxt i eget kapital över tid 10 %

Tillväxt i förvaltningsresultat över tid 10 %

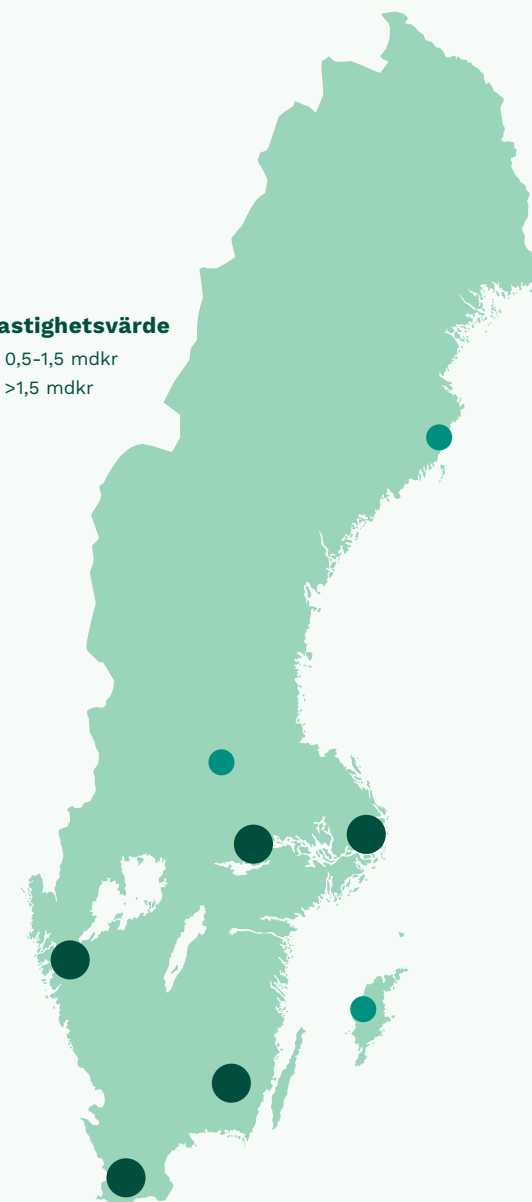
Utfall 31 mar 2026

5 %

2 %

Fastighetsvärde

- 0,5-1,5 mdkr
- >1,5 mdkr



VD-ord

Fokus på tillväxt och projektutveckling

Första kvartalet 2026 präglades av stabilitet i kärnverksamheten, hög aktivitet inom projektutvecklingen och fortsatt fokus på långsiktigt värdeskapande. I en omvärld där geopolitisk osäkerhet blivit alltmer normaliserat fortsätter Stenvalvet att följa sin färdplan.

Hög aktivitet i uthyrning och projekt

Under kvartalet har vi välkomnat flera hyresgäster till sina nya lokaler vilket vi gläds åt. Vi har också tecknat nya hyresavtal och ett flertal hyresförhandlingar är i slutfasen. Samtidigt har ett par hyresgäster valt att säga upp hela eller delar av sina hyresavtal vilket hör till ovanligheterna och innebär att nettouthyrningen blir negativ för kvartalet. Intäkter och driftnetto ligger i nivå med motsvarande period föregående år, vilket bekräftar styrkan och uthålligheten i vår affärsmodell.

Vi har en projektportfölj med både större och mindre projekt som fortlöper enligt plan. Under kvartalet har vi haft ett högt tempo i genomförandet och våra satsningar för bland annat Region Skåne och Academedia befinner sig i slutfasen. Förra året stärkte vi organisationen med en projektutvecklingschef, vilket ökade bolagets kapacitet att driva och utveckla projekt i olika skeden och vi fortsätter att utveckla projektportföljen för framtida möjligheter.

God finansiell ställning

Förvaltningsresultatet ökade till 126 mkr. Tillväxt i eget kapital uppgick till 5 % trots påverkan av negativa orealiserade värdeförändringar. Under kvartalet emitterade vi en grön obligation om 400 mkr som refinansiering av obligationsförfall. Med en belåningsgrad om 47 % och en räntetäckningsgrad på 3,0 gånger står vi väl rustade att både hantera risk och ta tillvara möjligheter.

Hållbarhet och samhällsnytta integrerat

Trots att kvartalet var kallare än normalt har vi energi-effektiviserat beståndet med ytterligare 1 % och arbetet med energi och klimat har stärkts i form av nya miljöcertifieringar. Vi fortsätter att utveckla vår roll i samhället genom kompetensutveckling och samverkan med akademiska institutioner och samhällsaktörer. Samtidigt arbetar vi vidare med att förbättra våra processer inom ansvarsfulla affärer, mänskliga rättigheter och antikorrupktion – områden som är avgörande för att väsentligt bidra till samhällets hållbara utveckling.

Vi arbetar aktivt med att effektivisera vår tekniska förvaltning och under kvartalet har vi bland annat startat upp en integration av ett nytt system för ärendehantering och underhållsplanering.

Tydlig färdplan framåt

I linje med vår färdplan ska vi växa genom nya projektmöjligheter och förvärv samtidigt som vi alltid fokuserar på driftnettoförbättringar. Vi investerar strategiskt i fyra utvalda fastighetskategorier, vilket säkerställer en effektiv riskspridning och skapar goda förutsättningar att möta förändrade behov genom olika konjunkturcykler. Vi är en trygg samarbetspartner och har en viktig roll att fylla i utbyggnaden av Sveriges sociala infrastruktur.



”Vi investerar målmedvetet i samhällsfastigheter i attraktiva tillväxtregioner och levererar värde både för våra ägare, kunder och samhället i stort”

Maria Lidström, VD

Fastighetsbestånd och hyresgäster

Stenvalvet äger 109 fastigheter i ett 40-tal svenska kommuner med fokus på regionstäder. Bolaget strävar efter en balanserad riskspridning vad gäller geografi, hyresgäster och hyresavtalens förfallostruktur i olika fastighetskategorier.

Cirka 92 % av hyresintäkterna kommer från offentliga hyresgäster eller privata aktörer som bedriver skattefinansierad verksamhet främst inom rättsväsende, utbildning, vård och omsorg samt offentliga kontor. Offentliga hyresgäster står för 68 % av hyresintäkterna och privata aktörer för 24 %. Hyresgästerna har generellt hög betalningsförmåga vilket ger låg risk för hyresförluster.

Bolaget prioriterar långa hyresavtal. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden uppgick vid periodens utgång till 4,7 år (4,7). Den uthyrningsbara arean i beståndet uppgår till cirka 599 tkvm (595), där ökningen främst är hänförlig till förvärvet av fastigheten Exporten 42 i Kävlinge under tredje kvartalet 2025. Hyresavtalen är till stor del indexerade mot konsumentprisindex (KPI), vilket innebär att hyrorna justeras i takt med inflationen och därmed skyddar driftnettot över tid. De största hyresgästerna är Polismyndigheten, Internationella Engelska

Hyresgäst-kategorier¹⁾



Stat	39 %
Region	6 %
Kommun	22 %
Privat skattefinansierad	24 %
Övrigt	8 %

1) Beräknat på hyresvärde

Skolan och Örebro kommun. Hyresavtalens förfall är väl spridda över tid vilket minskar risken för påverkan på kassaflödet. Vid periodens utgång uppgick det framåtriktade hyresvärdet för rullande 12 månader till 1 153 mkr och den kontrakterade årshyran uppgick till 1 103 mkr motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad på 95 %. Segmentredovisning upprättas utifrån geografiska marknadsområden, se sidan 20.

Förvärv som en del av strategin

Förvärv är en viktig del av Stenvalvets tillväxtstrategi och stärker positionen som ett av de ledande bolagen inom samhällsfastigheter. Bolaget investerar i fastigheter som

Stenvalvets tio största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresgäst-kategori	Årshyra, mkr ¹⁾	Årshyra, %	Avtal, st
Polismyndigheten	Stat	137	12	20
Int. Engelska Skolan i Sverige AB	Privat	77	7	12
Örebro kommun	Kommun	70	6	23
Sveriges Domstolar	Stat	55	5	10
Skatteverket	Stat	53	5	13
Attendo Sverige AB	Privat	51	4	6
Kriminalvården	Stat	50	4	21
Region Skåne	Region	40	3	19
Umeå kommun	Kommun	32	3	4
Försäkringskassan	Stat	28	2	6
Summa		593	51	134

1) Kontrakterad årshyra

Skattefinansierad verksamhet, %

92

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

95

stödjer offentliga verksamheters behov av ändamålsenliga och effektiva lokaler. I en marknad präglad av osäkerhet men med gradvis stabilisering fortsätter riktade processer att dominera. Här är Stenvalvets rykte som stabil och långsiktig partner avgörande för att delta i attraktiva affärer.

Hyresavtalens förfallostruktur

	Avtal, st	Uthyrd area, tkvm	Årshyra, mkr ¹⁾	Årshyra, %
2026	47	34	60	7
2027	86	95	164	15
2028	61	55	112	10
2029	83	119	242	22
2030	17	30	69	6
2031	17	36	84	7
2032	15	33	82	7
2033	9	36	91	8
2034-	26	90	189	17
Summa	361	528	1 093	99
Parkering m m			10	1
Summa			1 103	100

1) Kontrakterad årshyra

Projektutveckling

Stenvalvet utvecklar och förädlar fastigheter med ett långsiktigt perspektiv och säkerställer att hyresgästerna kan fortsätta sin verksamhet i befintliga lokaler även när deras behov förändras. Genom att kontinuerligt identifiera och investera i nya projekt stärker bolaget projektportföljen och skapar goda förutsättningar för framtida tillväxt och utveckling.

Stenvalvet driver affärs- och projektutveckling med fokus på att långsiktigt stärka och utveckla fastighetsportföljen. Under årets första månader har flera projekt färdigställts. Kriminalvården har tagit nya, moderna lokaler i bruk i såväl Växjö som Kalmar och Region Skåne har invigt en ny familjecentral i Skurup, vilket bidrar till en starkare samhällsnytta.

Under 2025 byggstartades flera projekt och under 2026 fortsätter satsningarna för bland annat Region Skåne, Uppsala universitet, Polismyndigheten samt Kriminalvården.

Projekt med tillträden under första kvartalet



Frivården och NTE - Kalmar

Rättsväsende

Uthyrd area	1 500 kvm
Avtalslängd	6 år
Hyresgäst	Kriminalvården



Frivården - Växjö

Rättsväsende

Uthyrd area	650 kvm
Avtalslängd	6 år
Hyresgäst	Kriminalvården



Familjecentral - Skurup

Vård och omsorg

Uthyrd area	500 kvm
Avtalslängd	7 år
Hyresgäst	Region Skåne

Pågående större projekt

Fastighet	Verksamhet	Hyresgäst	Kommun	Fastighetskategori	Avtalslängd, år	Uthyrd area, kvm	Bedömd investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Färdigställs, år
Kåbo 5:2	Högre utbildning	Uppsala universitet	Uppsala	Utbildning	10	6 300	240	114	2026
Frösö 3:7 ¹⁾	Anstalt	Kriminalvården	Östersund	Rättsväsende	15	5 400	450	450	2027
Gunnar Gröpe 10	Kontor	Länsstyrelsen	Växjö	Offentliga kontor	6	4 300	40	37	2027
Länsstyrelsen 1	Kontor	Länsstyrelsen	Mariestad	Offentliga kontor	6	4 000	90	86	2028
Dalia 1	Polishus	Polismyndigheten	Fagersta	Rättsväsende	12	3 000	80	44	2027
Lastvagnen 18	BUP	Region Skåne	Malmö	Vård och omsorg	10	3 000	60	6	2026
Apeln 37	Gymnasieskola	Academedi	Jönköping	Utbildning	7	2 100	35	10	2026
						28 100	995	747	

1) Avtal om förvärv tecknades december 2025 med tillträde Q3 2026

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 perioden uppgick koncernens externa lånevolym till 8 290 mkr (8 305). Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång uppgick till 7 800 mkr (7 798), vilket motsvarar en belåningsgrad om 47,4 % (48,8). I jämförelse med motsvarande period föregående år har den externa lånevolymen minskat med 15 mkr. En nyupplåning av företagscertifikat om 150 mkr har genomförts samtidigt som 165 mkr har amorterats på befintliga lån. Koncernen har säkerställda utnyttjade back-up faciliteter om 1 450 mkr (1 450). De revolverande kreditfaciliteterna har en löptid längre än 12 månader. Tillgänglig likviditet inklusive kreditfaciliteter överstiger samtliga låne- och obligationsförfall för kommande 12 månader.

Finansieringskällor, mkr

	31 mar 2026	31 mar 2025
Säkerställd skuld till kreditinstitut	5 162	5 257
Företagscertifikat	300	150
Obligationer	2 828	2 898
Summa	8 290	8 305
Varav obligationsförfall 0-1 år	720	570

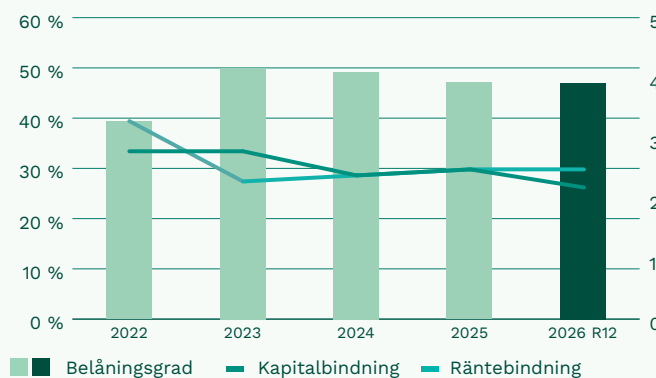
Räntebindning och räntederivat

För att anpassa bolagets ränterisk används ränteswappar. Vid periodens utgång har Stenvalvet ränteswappar om 5 716 mkr (4 866). Alla ränteswappar avser byte av rörlig ränta till fast ränta. Under perioden har en ny ränteswap ingåtts till ett nominellt värde om 350 mkr, samtidigt som en ränteswap till ett nominellt värde om 500 mkr har förfallit. Vid periodens utgång uppgick ränteswapparnas marknadsvärde till 217 mkr (244) inklusive upplupen räntetäkt. Ränteswapparnas räntekuponger redovisas som räntekostnader och förändringar i verkligt värde redovisas som värdeförändringar räntederivat.

Den externa lånevolymen löper vid utgången av perioden till en genomsnittlig ränta om 3,3 % (3,5) inklusive effekter av räntederivat.

Återstående räntebindning inräknat effekt av ränteswappavtal är i genomsnitt 2,5 år (2,3) och återstående

Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och år



kapitalbindning uppgår till 2,2 år (2,2). Andel säkerställd skuld i förhållande till fastighetsvärdet uppgår till 31,3 % (32,9). Vid periodens utgång var 68,9 % (58,6) av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar.

Finansiella mål, riskbegränsningar och utdelningspolicy

Finansiella mål gäller enligt följande:

- Årlig tillväxt i eget kapital över tid om minst 10 % inklusive 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.

Belåningsgrad,
%

47

Räntetäckningsgrad,
ggr

3,0

Stenvalvets kreditbetyg

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

Långsiktigt kreditbetyg	Framtidsutsikter	Kortsiktigt kreditbetyg
BBB	Stabila	N3

Hållbarhetsrelaterad finansiering

Stenvalvets långsiktiga ambition är att ha 100 % hållbarhetsrelaterad finansiering. Av Stenvalvets totala lånevolym uppgick hållbarhetsrelaterad finansiering till 23 % vid utgången av perioden. 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. Vid utgången av perioden 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 mars 2026

	Rörlig ränta, %	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2026	2,0	0,4	916	10
2027	2,0	0,1	500	18
2028	2,0	0,2	500	30
2029	2,2	1,9	1 500	44
2030	1,9	2,2	500	10
2031	2,0	1,7	1 300	61
2032	2,1	1,4	500	44
2033	0,0	0,0	0	0
Totalt			5 716	217

Ränteförfallostruktur, 31 mars 2026¹⁾

Period, år	Lånevolym, mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1	3 490	5,7	42
1-2	500	0,1	6
2-3	500	0,2	6
3-4	1 500	1,9	18
4-5	850	2,3	10
5-6	950	1,7	11
> 6	500	1,4	6
Summa	8 290	3,1	100

1) Exklusive amorteringar, kreditfacilitet och derivat

Kreditförfallostruktur, 31 mars 2026¹⁾

Period, år	Certifikat, mkr	Banklån, mkr	Obligationer, mkr	Lånevolym totalt, mkr	Andel, %
< 1	300	450	1 058	1 808	22
1-2	0	1 055	220	1 275	15
2-3	0	2 820	550	3 370	41
3-4	0	0	1 000	1 000	12
4-5	0	837	0	837	10
5-6	0	0	0	0	0
> 6	0	0	0	0	0
Summa	300	5 162	2 828	8 290	100

1) Exklusive kreditfacilitet

Vårt bidrag till hållbar utveckling

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

Miljö och klimat

Stenvalvets ambition är att minimera miljöpåverkan. Årets första månader var kallare än förra året, trots det var energianvändningen per kvadratmeter i jämförbart bestånd under perioden 1 % lägre än föregående år och 24 % lägre än basåret 2018. De energideklarationer som uppdaterats efter genomförda energieffektiviseringar har resulterat i att andelen byggnader i främst energiklass G har minskat. Fyra omcertifieringar enligt Miljöbyggnad iDrift har påbörjats och årets uppföljning av gröna hyresbilagor har initierats. Ett avtal för fossilfri fjärrvärme har tecknats för att ytterligare minska årets klimatpåverkan och det nya systemstödet för uppföljning av avfallsdata har implementerats.

Medarbetare och samhälle

Stenvalvet erbjuder en god arbetsmiljö och bidrar till samhället. Frisknärvaron var 97 % under perioden. Ledningssystemet har kompletterats med en riktlinje för likabehandling. Under perioden har en gemensam introduktionsdag genomförts för samtliga nyanställda i syfte att ge en god start och ökad förståelse för bolaget. De första av årets 45 planerade samverkansinsatser har genomförts genom bland annat föreläsning på högskola, handledning av examensarbete och deltagande i forskningsprojekt kring energiprestanda i byggnader. Den utökade egenkontrollen av våra 57 skyddsrum har påbörjats i de första byggnaderna och under perioden genomfördes en krisövning med alla medarbetare för att stärka vår beredskapsförmåga.

Respekt för de mänskliga rättigheterna

Stenvalvet respekterar de mänskliga rättigheterna. Vår uppförandekod för leverantörer har fokus på goda

arbetsförhållanden, minskad miljöpåverkan och affärsetik. Under perioden har riktlinjen för inköp uppdaterats och årets interna revisionsprogram planerats med fokus på kvalitet, miljö och arbetsmiljö hos bland annat våra driftentreprenörer och leverantörer.

Motverka korruption

Stenvalvet har nolltolerans mot korruption. Under perioden har IT-säkerheten testats som en del i arbetet med att minska risken för utpressning och förlust av data. Rutinen för bakgrundskontroll i samband med rekrytering och affärsförbindelser har implementerats.

Ansvar och styrning

En genomgång av utvalda bolagsdokument har genomförts av styrelsen och ledningssystemet har uppdaterats med bland annat riktlinje för likabehandling och reviderad rutin för krishantering. Under perioden har årets interna lagefterlevnadskontroll miljö påbörjats.

Byggnader i energiklass A-G, % av A_{temp}

Energi	Energi	31 mars 2026	31 dec 2025
A	0,6	0,6	
B	7,1	7,1	
C	31,9	31,8	
D	34,2	34,1	
E	19,9	19,6	
F	4,4	4,4	
G	1,8	2,3	

Lägre energianvändning per kvm¹⁾, %

24

1) Jämfört med samma period 2018

Samverkansinsatser, antal

11

Miljöcertifierade byggnader, antal

27

Finansiell utveckling

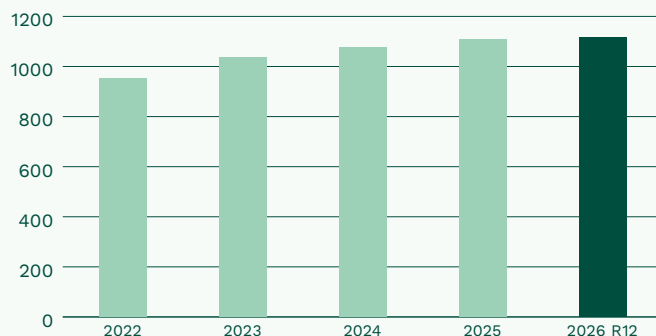
Resultatposter avser perioden januari till mars 2026 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år.

Intäkter

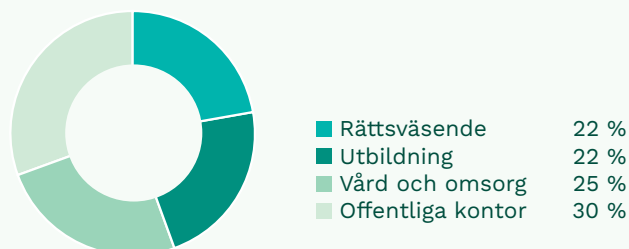
De totala intäkterna uppgick till 284 mkr (278), en ökning med 6 mkr, motsvarande 2 %. Stenvalvets hyresintäkter uppgick till 273 mkr (267), en ökning med 6 mkr motsvarande 2 %. Ökningen är främst hänförlig till förvärvet av polishuset i Kävlinge under tredje kvartalet 2025 samt KPI-indexering. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 6 mkr, motsvarande 2 %.

Hyresvärdet rullande 12 månader uppgick till 1 173 mkr (1 152). Den ekonomiska vakansen rullande 12 månader bestående av vakans och hyresrabatter uppgick till 57 mkr (64). Minskningen är främst hänförlig till inflyttningar i färdigställda projekt under fjärde kvartalet 2024. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 95 % (95).

Intäkter, mkr



Hyresintäkt per fastighetskategori¹⁾, %



1) Beräknat på kontraktsnivå

Stenvalvets genomsnittliga kontraktslängd uppgick till 4,7 år (4,7) vid periodens utgång.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 84 mkr (76), en kostnadsökning med 8 mkr motsvarande 11 %. Ökningen förklaras huvudsakligen av ökade kostnader för uppvärmning och snöröjning. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 7 mkr, motsvarande 9 %.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 200 mkr (202), en minskning med 2 mkr, motsvarande 1 %. Minskningen är främst hänförlig till de ökade fastighetskostnaderna. Överskottsgraden uppgick till 70 % (73). I jämförbart bestånd minskade driftnettot med 1 % till 200 mkr (202). Överskottsgraden i jämförbart bestånd uppgick till 71 % (74).

Fastighetsportföljens direktavkastning uppgick till 5,2 % (5,2).

Direktavkastning,
%

5,2

Överskottsgrad,
%

70,3

Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 10 mkr (8). Ökningen förklaras främst av återföring av reserver under första kvartalet föregående år. I centrala administrationskostnader ingår avskrivningar på inventarier och finansiell leasing till ett belopp om 1,2 mkr (1,3).

Finansiella poster

Finansiella intäkter och kostnader redovisades till ett netto om -64 mkr (-70), en kostnadsminskning om 6 mkr. Nettot bestod av ränteintäkter om 1 mkr (2) och finansiella kostnader om -65 mkr (-72), varav räntekostnader på externa lån uppgick till -63 mkr (-70). I den sistnämnda posten ingår nettoredovisade ränteintäkter från räntederivat

Driftnetto i jämförbart bestånd

Mkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	Förändring, %
Hyresintäkter	271	267	1,7
Serviceintäkter	10	9	13,0
Övriga intäkter	2	3	-38,0
Driftkostnader	-54	-47	-15,5
Underhållskostnader	-9	-12	22,5
Fastighetsskatt	-6	-4	-46,3
Fastighetsadministration	-13	-13	-3,7
Driftnetto	200	202	-1,1

om 10 mkr (22). Nettominuskningen om 6 mkr, i jämförelse med föregående år, förklaras främst av lägre genomsnittlig ränta. Aktiverade räntekostnader i pågående projekt uppgick till 1,9 mkr (0,3) och minskade därmed finansiella kostnader med motsvarande belopp.

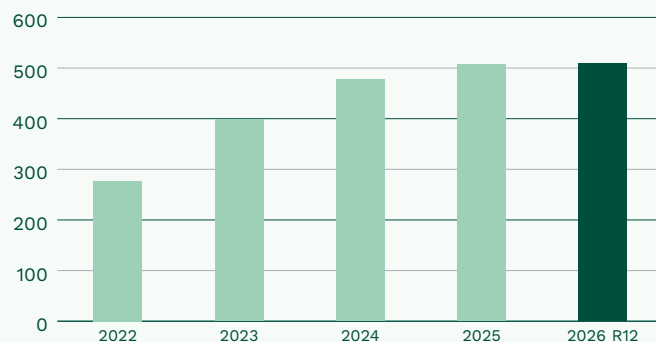
Räntekostnader hänförliga till leasingavtal ingår i finansiella kostnader och uppgick under perioden till 0,7 mkr (0,7).

Den räntebärande skulden till externa långivare uppgick vid periodens utgång till 8 290 mkr (8 305), en minskning om 15 mkr.

Räntebindningen uppgick till 2,5 år (2,3). Under perioden har en ränteswap ingåtts till ett nominellt värde om totalt 350 mkr, samtidigt som en ränteswap till ett nominellt värde om 500 mkr har förfallit.

Genomsnittsräntan uppgick till 3,3 % (3,5) inklusive effekter av räntederivat och kreditfaciliteter. Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 3,0 ggr (2,8). Mer

Förvaltningsresultat, mkr



information om Stenvalvets finansiering framgår av sidorna 7-8.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 126 mkr (124), en ökning med 2 mkr motsvarande 2 %. Ökningen är främst hänförlig till ett förbättrat finansnetto.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens totala värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till -182 mkr (0), vilket motsvarar en värdeförändring, i relation till periodens ingående fastighetsvärde om -1,1 % (0). Periodens värdeförändring bestod till fullo av orealiserade värdeförändringar som framförallt förklaras av att ett par hyresgäster valt att säga upp hela eller delar av sina hyresavtal.

Förändringen av fastighetsvärdet rullande 12 månader förklaras av orealiserade värdeförändringar om -20 mkr, investeringar om 425 mkr, aktiverad ränta i pågående projekt om 4 mkr samt förvärv om 86 mkr. De orealiserade värdeförändringarna har drivits dels av driftnettoförändringar om -104 mkr till följd av uppsagda hyresavtal och dels av marknadens förändrade avkastningskrav om 84 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 att ett urval av fastigheterna externvärderas. Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 16 467 mkr (15 972).

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 motsvarande period föregående år. Direktavkastningen på periodens driftnetto uppgick till 5,2 % (5,2).

Fastighetsvärde 31 mars 2026

	Mkr	Exit yield %
Utgående balans 31 mar 2025	15 972	5,33
Förvärv	86	
Investeringar	289	
Aktiverad ränta	2	
Orealiserad värdeförändring	162	
Utgående balans 31 dec 2025	16 511	5,28
Investeringar	136	
Aktiverad ränta	2	
Orealiserad värdeförändring	-182	
Utgående balans 31 mar 2026	16 467	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 perioden har bolaget investerat 138 mkr (43) inklusive aktiverad ränta om 1,9 mkr (0,3) i pågående projekt.

Värdeförändring räntederivat

Värdeförändring på räntederivat uppgick till 46 mkr (-1). Stenvalvet använder ränteswappar som finansiellt derivatinstrument. I jämförelse med föregående år har ränteläget förändrats och därmed har värdet på räntederivaten påverkats.

Skatt

Periodens redovisade skatt uppgick till -16 mkr (-35) varav

aktuell skatt utgjorde -21 mkr (-18) och uppskjuten skatt utgjorde 5 mkr (-17). Uppskjuten skatt bestod 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 periodens utgång till 1 330 mkr (1 265).

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till -26 mkr (88). Den negativa resultatutvecklingen har främst drivits av negativa realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna.

Kassaflöde

Stenvalvets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 119 mkr (106). Poster som inte ingår i kassaflödet om 137 mkr (3) avser framförallt värdeförändring av räntederivat och förvaltningsfastigheter. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 111 mkr (73).

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -138 mkr (-42). Upplåning och amortering påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 144 mkr (-8). Under perioden har det totala kassaflödet uppgått till 117 mkr (23). Vid periodens utgång uppgick likvida medel till 490 mkr (507).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att äga och förvalta aktier i dotterbolag samt tillhandahålla förvaltning till koncernens dotterbolag. Periodens nettoomsättning uppgick till 15 mkr (15) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 13 mkr (63). Balansomslutningen uppgick till 11 739 mkr (11 442) vid periodens utgång.

Stenvalvets fastighetskategorier

Mkr	Resultatposter per fastighetskategori				Tillgångsposter per fastighetskategori		Kontrakterad årshyra	Ekonomisk uthyr- ningsgrad, %	Genomsnittlig kontraktslängd, år
	Intäkter		Driftnetto		Fastighetsvärde				
	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-mar 2026	jan-mar 2025	mar 2026	mar 2025	mar 2026	mar 2026	mar 2026
Rättsväsende	57	53	39	39	2 857	2 620	208	99	3,6
Utbildning	74	75	55	57	4 810	4 586	293	96	6,0
Vård och omsorg	66	65	46	48	4 563	4 408	260	97	6,6
Offentliga kontor	87	85	60	58	4 237	4 359	341	93	2,9
Totalt	284	278	200	202	16 467	15 972	1 103	96	4,7

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 20.



Resultaträkning koncernen

Mkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	apr 2025- mar 2026	jan-dec 2025
Hysesintäkter	273	267	1 077	1 071
Serviceintäkter	10	9	30	29
Övriga intäkter	1	2	9	10
Summa intäkter	284	278	1 116	1 110
Driftkostnader	-55	-47	-166	-158
Underhållskostnader	-9	-12	-50	-53
Fastighetsskatt	-6	-4	-23	-21
Fastighetsadministration	-14	-13	-53	-52
Summa fastighetskostnader	-84	-76	-292	-284
Driftnetto	200	202	824	826
Centrala administrationskostnader	-10	-8	-44	-42
Finansiella intäkter	1	2	6	7
Finansiella kostnader	-65	-72	-277	-284
Förvaltningsresultat	126	124	509	507
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-182	0	-20	162
Värdeförändring räntederivat	46	-1	-23	-70
Resultat före skatt	-10	123	466	599
Aktuell skatt	-21	-18	-62	-59
Uppskjuten skatt	5	-17	-65	-87
Periodens resultat	-26	88	339	453
Periodens resultat hänförligt till: Moderbolagets aktieägare	-26	88	339	453

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat varför endast en resultaträkning presenteras

Balansräkning koncernen

Mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16 467	15 972	16 511
Nyttjanderättstillgångar	110	113	111
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Räntederivat	217	248	179
Långfristiga fordringar	16	16	16
Summa anläggningstillgångar	16 811	16 350	16 818
Omsättningstillgångar			
Varulager	-	0	-
Kundfordringar	6	2	9
Övriga fordringar	54	46	51
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47	40	23
Likvida medel	490	507	373
Summa omsättningstillgångar	597	595	456
SUMMA TILLGÅNGAR	17 408	16 945	17 274

Mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	8	8	8
Övrigt tillskjutet kapital	631	631	631
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	6 567	6 228	6 592
Summa eget kapital	7 206	6 867	7 231
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	6 457	6 094	6 463
Leasingskulder	107	109	105
Uppskjutna skatteskulder	1 330	1 265	1 335
Räntederivat	0	4	7
Summa långfristiga skulder	7 894	7 472	7 910
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 833	2 211	1 683
Leasingskulder	4	4	5
Leverantörsskulder	112	44	90
Skatteskulder	24	0	11
Övriga skulder	21	39	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	314	308	319
Summa kortfristiga skulder	2 308	2 606	2 133
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 408	16 945	17 274

Förändringar i eget kapital koncernen

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2026-01-01	8	631	6 592	7 231
Periodens resultat			-26	-26
Utgående eget kapital 2026-03-31	8	631	6 567	7 206
Ingående eget kapital 2025-01-01	8	631	6 140	6 779
Periodens resultat			88	88
Utgående eget kapital 2025-03-31	8	631	6 228	6 867
Ingående eget kapital 2025-01-01	8	631	6 140	6 779
Periodens resultat			453	453
Utgående eget kapital 2025-12-31	8	631	6 592	7 231

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat

Kassaflöde koncernen

Mkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	apr 2025- mar 2026	jan-dec 2025
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	-10	123	466	599
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	137	3	46	-88
Betald inkomstskatt	-8	-20	-38	-50
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	119	106	474	461
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-22	-16	-14	-8
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	14	-17	58	27
Kassaflöde från den löpande verksamheten	111	73	518	480
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Investeringar i befintliga fastigheter	-138	-43	-428	-333
Avyttring av fastigheter (direktavyttring)	-	1	-1	-
Indirekta fastighetsförvärv	-	-	-86	-86
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-138	-42	-515	-419
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	150	-	660	510
Amortering av lån	-6	-8	-675	-677
Amortering av leasingskuld	0	0	-5	-5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	144	-8	-20	-172
Periodens kassaflöde	117	23	-17	-111
Likvida medel vid periodens början	373	484	507	484
Likvida medel vid periodens slut	490	507	490	373
Erhållna räntor	0	0	7	7
Erlagda räntor	-64	-69	-269	-274



Resultaträkning moderbolaget

Mkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	apr 2025- mar 2026	jan-dec 2025
Nettoomsättning	15	15	59	59
Centrala administrationskostnader	-26	-23	-105	-102
Rörelseresultat	-11	-8	-46	-43
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	7	7
Finansiella intäkter	75	128	463	515
Finansiella kostnader	-51	-57	-227	-233
Resultat efter finansiella poster	13	63	197	246
Bokslutsdispositioner				
Erhållna koncernbidrag	-	-	18	18
Återföring från periodiseringsfond	-	-	10	10
Resultat före skatt	13	63	225	274
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	0	-4	-6	-6
Periodens resultat	13	59	219	268

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat varför endast en resultaträkning presenteras

Balansräkning moderbolaget

Mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3 132	2 927	3 132
Räntederivat	0	11	1
Fordringar hos koncernföretag	7 581	7 564	7 581
Långfristiga fordringar	0	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar	10 713	10 502	10 714
Summa anläggningstillgångar	10 714	10 503	10 715
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	504	405	447
Övriga fordringar	9	3	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	24	21
Summa kortfristiga fordringar	535	432	476
Kassa och bank	490	507	373
Summa omsättningstillgångar	1 025	939	849
SUMMA TILLGÅNGAR	11 739	11 442	11 564

Mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	8	8	8
Fritt eget kapital			
Överkursfond	175	175	175
Balanserat resultat	2 376	2 108	2 108
Periodens resultat	13	59	268
Summa fritt eget kapital	2 564	2 342	2 551
Summa eget kapital	2 572	2 350	2 559
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	31	41	31
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	4	1	4
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	4 681	4 324	4 686
Räntederivat	0	4	7
Summa långfristiga skulder	4 681	4 328	4 692
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 828	2 206	1 678
Leverantörsskulder	5	3	7
Skulder till koncernföretag	2 588	2 482	2 564
Aktuella skatteskulder	0	-	0
Övriga skulder	11	9	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	22	22
Summa kortfristiga skulder	4 451	4 722	4 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 739	11 442	11 564

Risker och möjligheter

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 risker och möjligheter. För mer information se Stenvalvets års- och hållbarhetsredovisning för 2025.

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. Arbetet pågår för att minska fastighetskostnaderna genom en effektiv och kompetent organisation, strukturerad inköpsprocess och upphandlingar. Bolaget arbetar löpande med att minska energianvändningen genom bland annat 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 förebyggs 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 avseende 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 periodens utgång om 2,2 år (2,2). Vid utgången av perioden uppgick Stenvalvets belåningsgrad till 47,4 % (48,8).

Räntekostnader är Stenvalvets enskilt största kostnads-post. För att hantera denna ränterisk arbetar Stenvalvet med fast ränta eller räntederivat med olika löptider. Stenvalvets genomsnittliga räntebindningstid styrs av finanspolicyn. Per 31 mars 2026 uppgick Stenvalvets räntebindning till 2,5 år (2,3). Ränteförfall inom ett år uppgick till 42,1 %. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 ggr (2,8) vid periodens utgång. Andelen säkerställd skuld i förhållande till fastighetsvärdet uppgick till 31,3 % (32,9).

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 perioden uppgick bolagets kassa till 490 mkr (507) 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 fastighets-specifika orsaker. Värdet på fastigheterna påverkas även av Stenvalvets kontraktsoch 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 att 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.

Övrig information

Medarbetare

Medelantalet anställda i Stenvalvet uppgick vid periodens utgång till 45 (43), varav 25 (24) 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 segmentredovisning baserat på Stenvalvets styrning och internrapportering. I övrigt tillämpas de redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som beskrivs i års- och hållbarhetsredovisningen för 2025.

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 11 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, leverantörsskulder 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 första kvartalet 2026 har en ränteswap ingåtts till ett nominellt värde om totalt 350 mkr, samtidigt som en ränteswap till ett nominellt värde om 500 mkr har förfallit.

Segmentredovisning

Den kommersiella och tekniska förvaltningen är organiserad 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.

Segmentredovisning per marknadsområde, mkr

	Nordost	Mälardalen	Mitt	Sydost	Syd	Rättsväsende	Totalt
jan-mar 2026							
Intäkter	69	30	41	62	28	54	284
Fastighetskostnader	-18	-11	-13	-14	-12	-16	-84
Driftnetto	51	19	28	48	16	38	200
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter	4 960	1 616	2 178	3 350	1 629	2 734	16 467
jan-mar 2025							
Intäkter	67	30	41	60	28	52	278
Fastighetskostnader	-18	-9	-12	-15	-9	-13	-76
Driftnetto	49	21	29	45	19	39	202
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter	4 731	1 526	2 183	3 399	1 546	2 587	15 972

Definitioner

Finansiella 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 till exempel personalkostnader för VD och centrala funktioner såsom kommunikation, transaktions- och affärsutveckling, ekonomi, finans samt delar av förvaltningsledningen och dessa personers andel av övriga kostnader (till exempel hyra).

Direktavkastning, %

Driftnetto (rullande 12 månader) justerat för fastigheternas innehavstid i förhållande till summan av förvaltningsfastigheternas värde vid utgången av perioden exklusive 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 inklusive 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 förvärvats, sålts eller varit klassificerade som projektfastighet under perioden eller jämförelseperioden ingår inte.

Kapitalbinding, 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. Inkluderar även byggrätter och övriga fastigheter för skattefinansierad verksamhet som inte kan klassas under övriga fastighetskategorier.

Räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt 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

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 inklusive 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 (rullande 12 månader).

Tillväxt i förvaltningsresultat, %

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

Totalavkastning, %

Summan av driftnetto (rullande 12 månader) och värdeförändringar för förvaltningsfastigheter (rullande 12 månader) i förhållande till genomsnittligt fastighetsvärde justerat för värdeförändringar (rullande 12 månader).

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.

**Hållbarhetsrelaterade definitioner****A_{temp}**

Total inomhusarea av samtliga våningsplan avsedd för att värmas till över 10 grader, exklusive garage.

Energiprestanda

Byggnadens primärenergibehov per kvadratmeter exklusive verksamhetens energianvändning.

Jämförbart bestånd energi

Fastigheter vars byggnader ägts och varit i drift under ett helt kalenderår och vars vakans inte överstigit 50 %.

Alternativa nyckeltal

Utöver finansiella mått enligt IFRS presenterar Stenvalvet ytterligare finansiella nyckeltal. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets resultat och finansiella ställning. Dessa behöver inte vara jämförbara med på samma sätt benämnda nyckeltal som presenteras av andra bolag. Definitioner av nyckeltal återfinns på sidorna 21-22.

Finansiella nyckeltal	jan-mar 2026	jan-mar 2025	apr 2025-mar 2026	jan-dec 2025
Intäkter, mkr	284	278	1 116	1 110
Driftnetto, mkr	200	202	824	826
Förvaltningsresultat, mkr	126	124	509	507
Resultat efter skatt, mkr	-26	88	339	453
Soliditet, %	41,4	40,5	41,4	41,9
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	1,6	-3,9	7,9	6,5
Tillväxt i eget kapital, %	4,9	3,0	4,9	6,7
Räntebärande extern skuld, mkr	8 290	8 305	8 290	8 146
Genomsnittlig ränta, %	3,3	3,5	3,3	3,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,8	3,0	2,9
Räntebindning, år	2,5	2,3	2,5	2,5
Belåningsgrad, %	47,4	48,8	47,4	47,1
Kapitalbindning, år	2,2	2,2	2,2	2,5

Fastighetsrelaterade nyckeltal	jan-mar 2026	jan-mar 2025	apr 2025-mar 2026	jan-dec 2025
Antal fastigheter, st	109	108	109	109
Fastighetsvärde, mkr	16 467	15 972	16 467	16 511
Fastighetsvärde, kr/kvm	27 492	26 859	27 492	27 597
Uthyrningsbar area, tkvm	599	595	599	598
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,7	4,7	4,7	4,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,4	94,9	95,2	95,0
Överskottsgrad, %	70,3	72,7	73,8	74,4
Direktavkastning, %	5,2	5,2	5,2	5,2
Totalavkastning, %	5,0	4,8	5,0	6,1

Nyckeltalsberäkningar

	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-dec 2025
Andel säkerställd skuld			
Räntebärande säkerställd skuld, mkr	5 162	5 257	5 168
Summa säkerställda lån, mkr	5 162	5 257	5 168
Förvaltningsfastigheter, mkr	16 467	15 972	15 511
Andel säkerställd skuld, %	31,3	32,9	31,3

	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-dec 2025
Belåningsgrad			
Skulder till kreditinstitut, mkr	5 162	5 257	5 168
Obligationslån, mkr	2 828	2 898	2 828
Företagscertifikat, mkr	300	150	150
Likvida medel, mkr	-490	-507	-373
Nettoskuld, mkr	7 800	7 798	7 773
Förvaltningsfastigheter, mkr	16 467	15 972	16 511
Belåningsgrad, %	47,4	48,8	47,1

	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-dec 2025
Direktavkastning			
Driftnetto enligt resultaträkning (rullande 12 månader), mkr	824	801	826
Justering 12 månaders innehav, projektfastigheter och byggrätter, mkr	2	-5	-17
Justerat driftnetto, mkr	826	796	809
Utgående balans förvaltningsfastigheter, mkr	16 467	15 972	16 511
Justering projektfastigheter och byggrätter, mkr	-524	-636	-906
Justerat värde förvaltningsfastigheter, mkr	15 943	15 336	15 605
Direktavkastning, %	5,2	5,2	5,2

	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-dec 2025
Ekonomisk uthyrningsgrad			
Totala intäkter, mkr	284	278	1 110
Hysesvärde, mkr	298	293	1 168
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,4	94,9	95,0

	apr 2025- mar 2026	apr 2024- mar 2025	jan-dec 2025
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader), mkr	509	472	507
Återläggning räntekostnader, mkr	277	289	284
Återläggning avskrivningar, mkr	5	5	5
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader), mkr	791	766	796
Räntekostnader enligt resultaträkning (rullande 12 månader), mkr	-277	-289	-284
Övriga finansiella kostnader (rullande 12 månader)	10	11	10
Räntekostnader externa lån (rullande 12 månader), mkr	-267	-278	-274
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,8	2,9

	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-dec 2025
Soliditet			
Eget kapital, mkr	7 206	6 867	7 231
Balansomslutning, mkr	17 408	16 945	17 274
Soliditet, %	41,4	40,5	41,9

	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-dec 2025
Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar			
Eget kapital, mkr	7 206	6 867	7 231
Utgående eget kapital inkl värdeöverföringar, mkr	7 206	6 867	7 231
Avgår totala värdeöverföringar	0	0	0

	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-dec 2025
Utgående eget kapital exkl värdeöverföringar, mkr	7 206	6 867	7 231
Utgående eget kapital exkl värdeöverföringar föregående period, mkr	6 867	6 666	6 779
Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar, %	4,9	3,0	6,7

	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-dec 2025
Tillväxt i förvaltningsresultat			
Förvaltningsresultat, mkr	126	124	507
Justerat förvaltningsresultat, mkr	126	124	507
Förvaltningsresultat under föregående period, mkr	124	129	477
Tillväxt i förvaltningsresultatet, %	1,6	-3,9	6,5

	apr 2025- mar 2026	apr 2024- mar 2025	jan-dec 2025
Totalavkastning			
Driftnetto (rullande 12 månader), mkr	824	801	826
Värdeförändring (rullande 12 månader), mkr	-20	-45	162
Summa	804	756	988

	apr 2025- mar 2026	apr 2024- mar 2025	jan-dec 2025
Totalavkastning, %	5,0	4,8	6,1

	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-dec 2025
Överskottsgrad			
Driftnetto, mkr	200	202	826
Totala intäkter, mkr	284	278	1 110
Överskottsgrad, %	70,3	72,7	74,4



Övriga upplysningar

Kommande rapporteringstillfällen

- Delårsrapport Q2 publiceras den 16 juli 2026
- Delårsrapport Q3 publiceras den 4 november 2026
- Bokslutskommuniké 2026 publiceras den 16 februari 2027

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 11 maj 2026

Dag Klackenborg, styrelseordförande

Ingalill Berglund, styrelseledamot

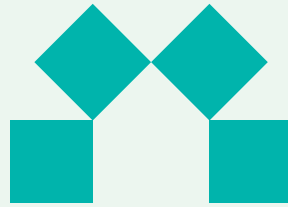
Ann Grevelius, styrelseledamot

Hans Rydstad, styrelseledamot

Maria Lidström, VD och koncernchef

Granskning

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



STENVALVET

Värden för välfärden

stenvalvet.se