



STENVALVET

Värden för välfärden



Q2

Delårsrapport januari-juni 2026



Delårsrapport Q2 2026

April-juni 2026

- Intäkterna ökade med 1 % och uppgick till 283 mkr (280). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 1 %.
- Driftnettot ökade med 1 % och uppgick till 218 mkr (215). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 2 %.
- Förvaltningsresultatet ökade med 2 % och uppgick till 132 mkr (130).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -13 mkr (17).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 17 mkr (37).
- Under perioden investerades 159 mkr (77) i befintligt bestånd.
- Fastighetsvärdet uppgick vid periodens utgång till 16 834 mkr (16 066).

Januari-juni 2026

- Intäkterna ökade med 2 % och uppgick till 567 mkr (558). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 1 %.
- Driftnettot uppgick till 418 mkr (417). I jämförbart bestånd var driftnettot oförändrat.
- Förvaltningsresultatet ökade med 1 % och uppgick till 258 mkr (255).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -195 mkr (17).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -9 mkr (125).
- Under perioden investerades 297 mkr (120) i befintligt bestånd.
- Fastighetsvärdet uppgick vid periodens utgång till 16 834 mkr (16 066).

	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jul 2025- jun 2026	jan-dec 2025
Finansiella nyckeltal						
Intäkter, mkr	283	280	567	558	1 119	1 110
Driftnetto, mkr	218	215	418	417	827	826
Förvaltningsresultat, mkr	132	130	258	255	511	507
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	1,5	3,2	1,2	0,2	7,2	6,5
Tillväxt i eget kapital, %	4,6	4,5	4,6	4,5	4,6	6,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,7	3,0	2,7	3,0	2,9
Belåningsgrad, %	48,3	48,4	48,3	48,4	48,3	47,1
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Fastighetsvärde, mkr	16 834	16 066	16 834	16 066	16 834	16 511
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,3	95,2	95,3	95,2	95,2	95,0
Överskottsgrad, %	77,0	76,8	73,7	74,7	73,9	74,4
Direktavkastning, %	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2
Totalavkastning, %	4,7	5,7	4,7	5,7	4,7	6,1

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

Väsentliga händelser under kvartalet

- I juni förvärvade Stenvalvet ett nybyggt äldreboende i Karlskrona omfattande cirka 4 500 kvm. Hyresgäst är Karlskrona kommun med ett 20-årigt hyresavtal.
- Nordic Credit Rating meddelade i sin årliga översyn att även fortsättningsvis tilldela Stenvalvet BBB i kreditbetyg med stabila utsikter tillsammans med det kortsiktiga kreditbetyget N3.

- Stenvalvet har ingått avtal om hållbarhetslänkad finansiering om 3,4 mdkr.
- Stenvalvets CFO har meddelat sin avgång. CFO kvarstår i sin roll under en övergångsperiod.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Inga väsentliga händelser har inträffat.

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

16,8

Uthyrningsbar area, tkvm

603

Fastighetskategorier¹⁾



Rättsväsende	17 %
Utbildning	29 %
Vård och omsorg	29 %
Offentliga kontor	25 %

1) Beräknat på fastighetsvärde

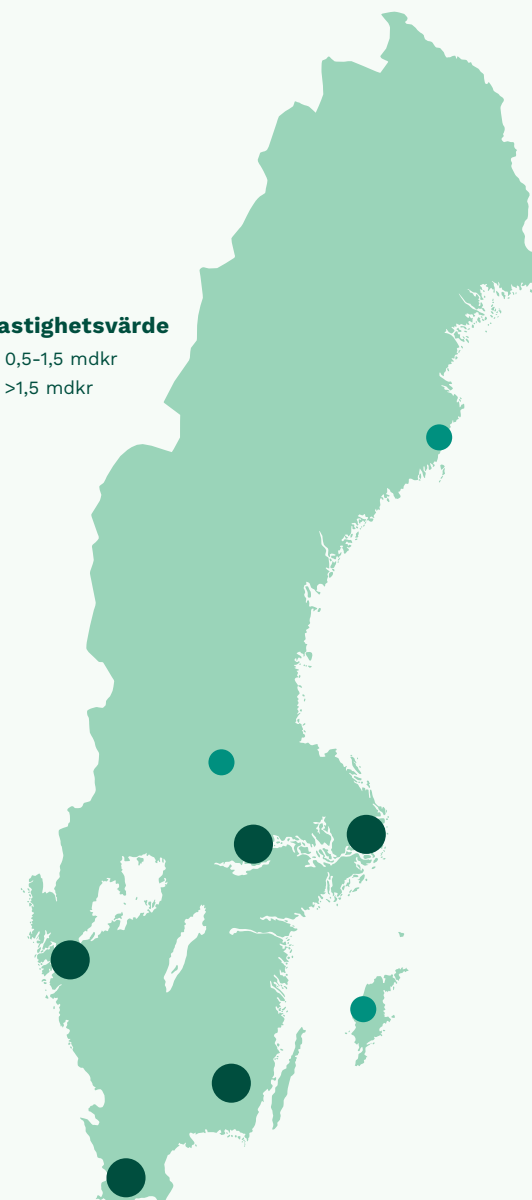
Stabila och långsiktiga institutionella ägare



Mål	jul 2025-jun 2026	jan-dec 2025
10 % tillväxt i eget kapital över tid	4,6 %	6,7 %
10 % tillväxt i förvaltningsresultat över tid	7,2 %	6,5 %

Fastighetsvärde

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



VD har ordet

Samhällsutmaningar skapar möjligheter

Hur säkerställer vi att framtidens äldre får tillgång till moderna och ändamålsenliga boenden? Frågan är mer aktuell än någonsin. Sveriges befolkning blir allt äldre samtidigt som många kommuner står inför betydande investeringsbehov inom äldreomsorgen. Under Almedalsveckan presenterade vi därför vår äldreboenderapport och deltog i flera samtal om hur samhället kan möta det växande behovet av vård- och omsorgsplatser. Diskussionerna bekräftade den bild vi ser i våra egna analyser – att behovet av investeringar i välfärdens lokaler kommer att vara betydande under lång tid framöver.

Mot den bakgrunden är jag särskilt glad över att vi under kvartalet genomfört ett förvärv av ett nybyggt äldreboende i Karlskrona med ett 20-årigt hyresavtal med Karlskrona kommun. Förvärvet ligger helt i linje med vår strategi att äga, utveckla och förvalta samhällsfastigheter där de långsiktiga behoven är stora och där vi kan bidra med både kapital, kompetens och ett långsiktigt perspektiv.

Ett stabilt kvartal i en gradvis starkare fastighetsmarknad

Trots en fortsatt osäker omvärld ser vi allt fler tecken på att fastighetsmarknaden återhämtar sig. Inflationen har stabiliserats, ränteläget är betydligt mer förutsägbart än för ett år sedan och framtidstron har stärkts successivt under året. För samhällsfastigheter är de underliggande drivkrafterna fortsatt mycket starka. Demografiska förändringar, politiska satsningar och omfattande investeringsbehov inom offentlig sektor skapar en långsiktigt god efterfrågan på lokaler där välfärd bedrivs.

Under kvartalet har vi också haft god aktivitet i verksamheten. Vi har genomfört flera ny- och omförhandlingar, bland annat i Örebro där kommunen förlängt hyresavtal om cirka 7 700 kvadratmeter för Mellringeskolan med sju

år och i Uppsala där vi har omförhandlat och förlängt ett hyresavtal på tio år med Attendo avseende ett äldreboende. I Malmö har vi färdigställt ett större projekt och välkomnat Region Skåne till deras nya lokaler i ett tioårigt hyresavtal om cirka 3 000 kvadratmeter. Samtidigt fortlöper flera större och mindre projekt runt om i landet och vi fortsätter att utveckla vår projektorganisation för att ytterligare stärka vår genomförandekraft.

Stark finansiell ställning skapar handlingsutrymme

Kvartalets ekonomiska utveckling präglades av stabila hyresintäkter, ett robust driftnetto och ett fortsatt starkt förvaltningsresultat om 258 mkr vilket ger en tillväxt i förvaltningsresultatet på 7,2 % på rullande tolv månader. Belåningsgraden uppgick till 48 % och räntetäckningsgraden till 3,0 gånger, vilket ligger inom ramen för våra finansiella riskbegränsningar. Vår höga andel offentligt finansierade hyresgäster på 92 % och långa hyresavtal bidrar även fortsättningsvis till stabila kassaflöden och god motståndskraft genom olika konjunkturcykler. Den finansiella styrkan ger oss möjlighet att både investera i det befintliga beståndet och samtidigt ta tillvara attraktiva affärsmöjligheter när de uppstår.

Vi har samtidigt tagit flera viktiga steg för att ytterligare stärka bolagets finansiella plattform. I juni tecknade vi vårt första hållbarhetslänkade låneavtal om 3,4 mdkr. Genom att koppla finansieringen till konkreta mål inom energi- och klimatområdet integreras hållbarhetsarbetet ännu tydligare i vår affär. Avtalet är ett viktigt steg mot vår långsiktiga ambition om en fullt ut hållbarhetsrelaterad finansiering.

Under kvartalet bekräftades också vårt kreditbetyg BBB med stabila utsikter och det kortsiktiga kreditbetyget N3 av Nordic Credit Rating. Det är ett styrkebesked som visar



att vår affärsmodell, vår finansiella disciplin och våra stabila kassaflöden står starka även i en omvärld som fortsatt präglas av osäkerhet.

Framåtblick

Vi går nu in i årets andra halvår med tillförsikt. Vi har en stark finansiell ställning, en attraktiv fastighetsportfölj och en tydlig strategi. Samtidigt ser vi fortsatt stora möjligheter att växa inom de segment där samhällets behov är som störst. Genom långsiktiga investeringar och nära kundrelationer fortsätter vi att utveckla fastigheter som bidrar till ett väl fungerande samhälle och skapar värde för våra ägare över tid.

Maria Lidström, VD

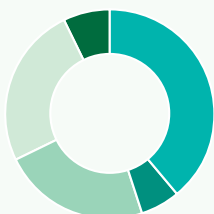
Fastighetsbestånd och hyresgäster

Stenvalvet äger 110 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.

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 69 % av hyresintäkterna och privata aktörer för 23 %. Hyresgästerna har generellt hög betalningsförmåga vilket ger låg risk för hyresförluster.

Bolaget prioriterar långa hyresavtal. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden uppgick vid periodens utgång till 4,6 år (4,7). Den uthyrningsbara arean i beståndet uppgår till cirka 603 tkvm (595), där ökningen är hänförlig till periodens förvärv av fastigheten Stallet 1 samt fastigheten Exporten 42 som förvärvades hösten 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,

Hyresgästkategorier¹⁾



Stat	39 %
Region	7 %
Kommun	23 %
Privat skattefinansierad	23 %
Övrigt	7 %

1) Beräknat på hyresvärde

Internationella Engelska 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 1 160 mkr och den kontrakterade årshyran uppgick till 1 110 mkr. Det motsvarar en framåtriktad ekonomisk uthyrningsgrad på 96 %. Segmentredovisning upprättas utifrån geografiska marknadsområden, se sidan 20.

Transaktioner

I juni förvärvades fastigheten Stallet 1, ett nybyggt äldreboende i centrala Karlskrona med ett 20-årigt hyresavtal med Karlskrona kommun.

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
Kriminalvården	Stat	53	5	22
Skatteverket	Stat	52	5	13
Attendo Sverige AB	Privat	50	4	6
Region Skåne	Region	48	4	19
Umeå kommun	Kommun	33	3	4
Försäkringskassan	Stat	28	3	6
Summa		602	54	135

1) Kontrakterad årshyra

Skattefinansierad verksamhet, %

92

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

95

Hyresavtalens förfallostruktur

	Avtal, st	Uthyrd area, tkvm	Årshyra, mkr ¹⁾	Årshyra, %
2026	50	31	56	5
2027	82	92	155	14
2028	62	57	116	11
2029	83	118	241	22
2030	19	30	68	6
2031	19	37	85	8
2032	15	33	82	7
2033	10	36	92	8
2034-	29	99	205	18
Summa	369	533	1 100	99
Parkering m m			10	1
Summa			1 110	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 andra kvartalet har ett projekt färdigställts där Region Skåne tillträtt nya lokaler för sin barn- och ungdomspsykiatri.

Om- och tillbyggnationen av polishuset i Falun har påbörjats under kvartalet. Våra projekt befinner sig i olika skeden och samtliga fortlöper enligt plan. Det höga tempot

i projektverksamheten visar bolagets genomförandekraft och förmåga att utveckla ändamålsenliga lokaler för samhällsviktiga verksamheter.

Parallellt fortsätter Stenvalvet att utveckla projektorganisationen för att ytterligare stärka kapaciteten att driva större projekt genom hela processen. Det skapar goda förutsättningar för fortsatt värdeskapande i befintligt bestånd och för att möta hyresgästernas förändrade behov över tid.

Projekt med tillträde under andra kvartalet



BUP - Malmö

Vård och omsorg

Uthyrd area	3 000 kvm
Avtalslängd	10 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	189	67	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	25	2027
Länsstyrelsen 1	Kontor	Länsstyrelsen	Mariestad	Offentliga kontor	6	4 000	89	85	2028
Dalia 1	Polishus	Polismyndigheten	Fagersta	Rättsväsende	12	3 000	77	33	2027
Lastvagnen 18	BUP	Region Skåne	Malmö	Vård och omsorg	10	3 000	60	2	2026
Apeln 37	Gymnasieskola	Academedia	Jönköping	Utbildning	7	2 100	40	4	2026
Badhuset 11	Polishus	Kriminalvården	Falun	Rättsväsende	6	2 000	30	29	2027
						30 100	975	695	

1) Avtal om förvärv tecknades december 2025 med tillträde 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 8 260 mkr (8 240). Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång uppgick till 8 135 mkr (7 770), vilket motsvarar en belåningsgrad om 48,3 % (48,4). I jämförelse med motsvarande period föregående år har den externa lånevolymen ökat med 20 mkr. En nyupplåning av företagscertifikat om 150 mkr har genomförts under årets första kvartal samtidigt som 130 mkr har amorterats på befintliga lån de senaste 12 månaderna. Koncernen har en outnyttjad checkkredit om 250 mkr (0) samt därtill säkerställda outnyttjade kreditfaciliteter 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 tre kvartal.

Finansieringskällor, mkr

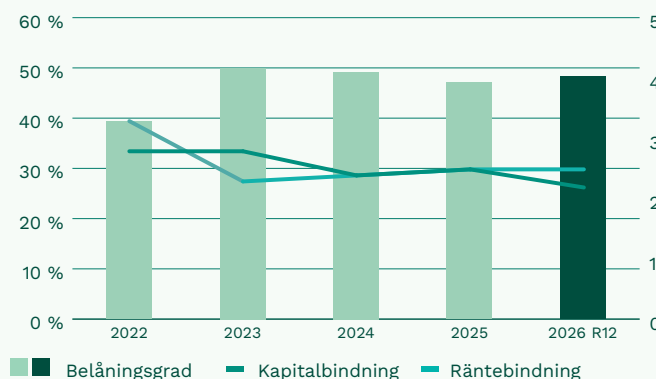
	30 jun 2026	30 jun 2025
Säkerställd skuld till kreditinstitut	5 156	5 262
Företagscertifikat	300	150
Obligationer	2 804	2 828
Summa	8 260	8 240
Varav obligationsförfall 0-1 år	854	268

Räntebindning och räntederivat

För att anpassa bolagets ränterisk används ränteswappar. Vid periodens utgång har Stenvalvet ränteswappar om 6 091 mkr (5 366). Alla ränteswappar avser byte av rörlig ränta till fast ränta. Under perioden har fyra ränteswappar ingåtts till ett nominellt värde om totalt 875 mkr, samtidigt som tre ränteswappar till ett nominellt värde om 650 mkr har förfallit. Vid periodens utgång uppgick ränteswapparnas marknadsvärde till 132 mkr (145) inklusive upplupen ränteintäkt. 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 % (3,2) inklusive effekter av räntederivat. Återstående räntebindning inräknat effekt av ränteswappavtal är i genomsnitt 2,6 år (2,5) och återstående kapitalbindning uppgår till 2,2 år (2,7). Andel säkerställd skuld i förhållande till fastighetsvärdet uppgår till 30,7 % (32,8). Vid periodens utgång var 73,7 % (65,1) av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar.

Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och år



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,
%

48

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. Under andra kvartalet ingick Stenvalvet sitt första hållbarhetslänkade låneavtal om 3 400 mkr inklusive revolverande kreditfaciliteter om 1 450 mkr. Av Stenvalvets totala lånevolym, exklusive outnyttjad kreditfaciliteter, uppgick hållbarhetsrelaterad finansiering till 46 % (23) vid utgången av perioden. Förutom hållbarhetslänkade lån omfattas 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 omfattar också lån som klassificerats som grönt enligt respektive långivares kriterier. Vid utgången av perioden uppgick hållbarhetsrelaterad finansiering till 3 834 mkr (1 908) varav 1 244 mkr (1 268) avsåg gröna obligationer, 1 950 mkr (0) hållbarhetslänkade lån samt 640 mkr (640) avsåg gröna banklån.

Räntederivat, 30 jun 2026

	Rörlig ränta, %	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2026	2,0	0,7	766	5
2027	2,0	0,1	500	13
2028	2,0	0,2	500	23
2029	2,0	2,0	1 675	22
2030	2,1	2,3	500	2
2031	2,1	1,9	1 300	36
2032	2,0	2,2	850	31
2033	0,0	0,0	0	0
Totalt			6 091	132

Ränteförfallostruktur, 30 jun 2026¹⁾

Period, år	Lånevolym, mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1	2 935	6,3	36
1-2	500	0,1	6
2-3	1 175	1,6	14
3-4	1 000	1,4	12
4-5	1 350	2,3	16
5-6	800	1,7	10
> 6	500	1,4	6
Summa	8 260	3,3	100

1) Exklusive kreditfacilitet. Genomsnittlig ränta vid periodens utgång inklusive 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.

Kreditförfallostruktur, 30 jun 2026¹⁾

Period, år	Certifikat, mkr	Banklån, mkr	Obligationer, mkr	Lånevolym totalt, mkr	Andel, %
< 1	300	1 008	854	2 162	22
1-2	0	2 029	550	2 579	31
2-3	0	1 285	1 400	2 685	33
3-4	0	436	0	436	5
4-5	0	398	0	398	10
5-6	0	0	0	0	0
> 6	0	0	0	0	0
Summa	300	5 156	2 804	8 260	100

1) Exklusive 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. Energianvändningen per kvadratmeter i jämförbart bestånd var under perioden 2,5 % lägre än föregående år och 25,5 % lägre än motsvarande period basåret 2018. Förvärv samt nya uppmätningar av några byggnaders areor har påverkat andelen av byggnadsbeståndets area i de olika energiklasserna. Årets planerade energiprojekt och uppdaterade energideklarationer förväntas minska andelen byggnader i främst energiklass G och F. Tre omcertifieringar enligt Miljöbyggnad iDrift har godkänts och grönytefaktor för två fastigheter har beräknats. Ytterligare ett projekt har klimatberäknats och sårbarhetsanalysen baserad på långsiktiga fysiska klimatrisker har kompletterats för utvalda fastigheter.

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

Energiklass	30 jun 2026	31 dec 2025
 A	1	1
 B	7	7
 C	32	32
 D	34	34
 E	20	20
 F	4	4
 G	2	2
Nyproducerad byggnad, kommande energideklaration	1	

Medarbetare och samhälle

Stenvalvet erbjuder en god arbetsmiljö och bidrar till samhället. Frisknärvaron var 95 % under perioden och flera aktiviteter har genomförts i samband med årets hälsovecka. Riktlinjer för användning av AI har förbättrats i ledningssystemet. Hittills har 27 externa samverkansinsatser genomförts, bland annat genom presentationen av rapporten 'Från hinder till hem' med tillhörande reformagenda för att öka byggandet av fler särskilda boenden för äldre som presenterades under Almedalsveckan. Den utökade egenkontrollen har påbörjats i alla 57 skyddsrum vi ansvarar för.

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 integritetspolicyn och rutiner kring inköp av IT uppdaterats.

Motverka korruption

Stenvalvet har nolltolerans mot korruption. IT-säkerheten har fortsatt testas genom utbildningar och tester till respektive medarbetare. Informationssäkerhetspolicyn har uppdaterats och fler centrala inköpsavtal har ingåtts. Planerade säkerhetsprövningar har genomförts i samråd med hyresgäster.

Ansvar och styrning

Styrelsens årliga genomgång av policyer och bolagsdokument slutfördes och relevanta policyer har tillgängliggjorts på hemsidan. Ekonomihandboken har uppdaterats och implementeringen av nya systemstöd för ekonomistyrning och CRM gick in i sina slutfaser. Under perioden genomfördes en workshop kring kvalitetsstyrning med fokus på bland annat det nya systemstödet för fastighetsförvaltning.

Lägre energianvändning per kvm¹⁾, %

25,5

1) Jämfört med samma period 2018

Samverkansinsatser, antal

27

Miljöcertifierade byggnader, antal

27

Finansiell utveckling

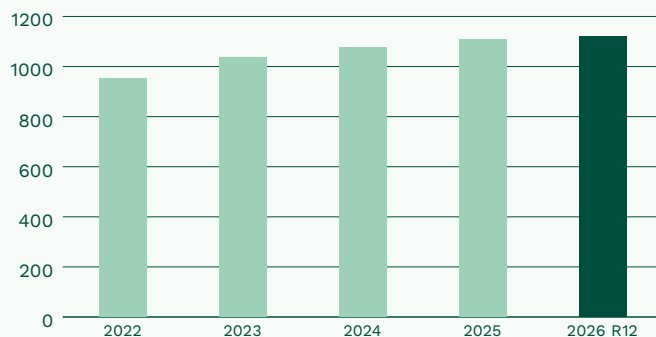
Resultatposter avser perioden januari till juni 2026 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år.

Intäkter

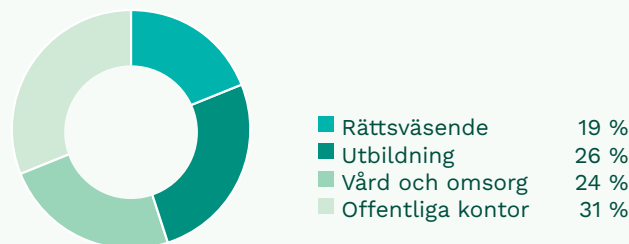
De totala intäkterna uppgick till 567 mkr (558), en ökning med 9 mkr, motsvarande 2 %. Stenvalvets hyresintäkter uppgick till 546 mkr (536), en ökning med 10 mkr motsvarande 2 %. Ökningen är främst hänförlig till förvärvet av polishuset i Kävlinge under tredje kvartalet 2025 samt KPI-indexering. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 6 mkr, motsvarande 1 %.

Hyresvärdet rullande 12 månader uppgick till 1 176 mkr (1 161). Den ekonomiska vakansen rullande 12 månader bestående av vakans och hyresrabatter uppgick till 57 mkr (60). Minskningen är främst hänförlig till inflyttningar i färdigställda projekt. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 95 % (95).

Intäkter, mkr



Hyresintäkt per fastighetskategori¹⁾



1) Beräknat på kontraktsnivå

Stenvalvets genomsnittliga kontraktslängd uppgick till 4,6 år (4,7) vid periodens utgång.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 149 mkr (141), en kostnadsökning med 8 mkr motsvarande 6 %. Ökningen förklaras huvudsakligen av ökade kostnader för uppvärmning och snöröjning. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 7 mkr, motsvarande 5 %.

Driftnetto

Driftnetto uppgick till 418 mkr (417), en ökning med 1 mkr. Överskottsgraden uppgick till 74 % (75). Överskottsgraden i jämförbart bestånd uppgick till 75 % (76).

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

Direktavkastning,
%

5,2

Överskottsgrad,
%

73,7

Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 26 mkr (19). Ökningen förklaras främst av engångskostnader hänförligt till personal, förgävesprojektering samt systemutveckling. Föregående års centrala administrationskostnader inkluderade även en återföring av reserv. I centrala administrationskostnader ingår avskrivningar på inventarier och finansiell leasing till ett belopp om 2,5 mkr (2,7).

Driftnetto i jämförbart bestånd

Mkr	jan-jun 2026	jan-jun 2025	Förändring, %
Hyresintäkter	542	535	1,3
Serviceintäkter	17	17	-3,7
Övriga intäkter	4	5	-27,2
Driftkostnader	-88	-82	-7,4
Underhållskostnader	-19	-22	13,8
Fastighetsskatt	-11	-9	-31,6
Fastighetsadministration	-27	-25	-4,8
Driftnetto	416	418	-0,5



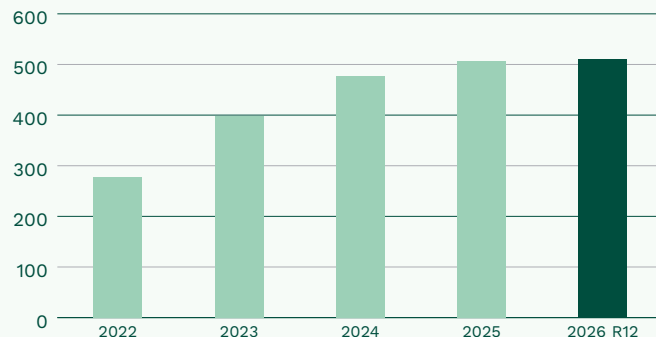
Finansiella poster

Finansiella intäkter och kostnader redovisades till ett netto om -134 mkr (-144), en kostnadsminskning om 10 mkr. Nettot bestod av ränteintäkter om 2 mkr (4) och finansiella kostnader om -136 mkr (-148), varav räntekostnader på externa lån uppgick till -132 mkr (-141). I den sistnämnda posten ingår nettoredovisade ränteintäkter från räntederivat om 20 mkr (38). Nettominskningen om 10 mkr, i jämförelse med motsvarande period föregående år, förklaras främst av lägre ränteintäkter från räntederivat. Aktiverade räntekostnader i pågående projekt uppgick till 4,5 mkr (0,6) och minskade därmed finansiella kostnader med motsvarande belopp.

Räntekostnader hänförliga till leasingavtal ingår i finansiella kostnader och uppgick under perioden till 1,3 mkr (1,3).

Den räntebärande skulden till externa långgivare uppgick vid periodens utgång till 8 260 mkr (8 240), en ökning om 20 mkr.

Förvaltningsresultat, mkr



Räntebindningen uppgick till 2,6 år (2,5). Under perioden har fyra ränteswappar ingåtts till ett nominellt värde om totalt 875 mkr, samtidigt som tre ränteswappar till ett nominellt värde om 650 mkr har förfallit.

Genomsnittsräntan uppgick till 3,3 % (3,2) inklusive effekter av räntederivat och kreditfaciliteter. Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 3,0 ggr (2,7). Mer information om Stenvalvets finansiering framgår av sidorna 7-8.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 258 mkr (255), en ökning med 3 mkr motsvarande 1 %. Ökningen är främst hänförlig till ett förbättrat finansnetto.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens totala värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till -195 mkr (17), vilket motsvarar en värdeförändring, i relation till periodens ingående fastighetsvärde om -1,2 % (0,1). Periodens värdeförändring bestod till fullo av realiserade värdeförändringar som framförallt förklaras av att ett par hyresgäster valt att säga upp hela eller delar av sina hyresavtal under årets första kvartal.

Förändringen av fastighetsvärdet rullande 12 månader förklaras av realiserade värdeförändringar om -50 mkr, investeringar om 505 mkr, aktiverad ränta i pågående projekt om 6 mkr samt förvärv om 306 mkr. De realiserade värdeförändringarna har drivits dels av driftnettoförändringar om -168 mkr till följd av uppsagda hyresavtal och dels av marknadens förändrade avkastningskrav om 118 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 16 834 mkr (16 066).

Det vägda direktavkastningskravet (exit yield) som tillämpats i värderingen av Stenvalvets fastighetsportfölj uppgick till 5,26 % (5,33). Det är en minskning med sju punkter jämfört med motsvarande period föregående år. Direktavkastningen på periodens driftnetto uppgick till 5,2 % (5,2).

Fastighetsvärde 30 juni 2026

	Mkr	Exit yield %
Utgående balans 30 jun 2025	16 066	5,33
Förvärv	86	
Investeringar	213	
Aktiverad ränta	2	
Orealiserad värdeförändring	145	
Utgående balans 31 dec 2025	16 511	5,28
Förvärv	220	
Investeringar	292	
Aktiverad ränta	4	
Orealiserad värdeförändring	-194	
Utgående balans 30 jun 2026	16 834	5,26



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 297 mkr (120) inklusive aktiverad ränta om 4,5 mkr (0,6) i pågående projekt.

Värdeförändring räntederivat

Värdeförändring på räntederivat uppgick till -41 mkr (-99). Stenvalvet använder ränteswappar som finansiellt derivat-instrument. I jämförelse med föregående år har ränteläget förändrats och därmed har värdet på räntederivaten påverkats.

Skatt

Periodens redovisade skatt uppgick till -31 mkr (-47) varav aktuell skatt utgjorde -36 mkr (-38) och uppskjuten

skatt utgjorde 5 mkr (-9). Uppskjuten skatt bestod främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter samt förändring av marknadsvärde på räntederivat. Uppskjuten skattefordran har nettoredovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen. Uppskjuten skatteskuld uppgick vid periodens utgång till 1 330 mkr (1 257).

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till -9 mkr (125). 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 214 mkr (217). Poster som inte ingår i kassaflödet om 239 mkr (84) avser framförallt värdeförändring av räntederivat och förvaltningsfastigheter. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 156 mkr (181).

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -516 mkr (-120). Upplåning och amortering påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 112 mkr (-75). Under perioden har det totala kassaflödet uppgått till -248 mkr (-14). Vid periodens utgång uppgick likvida medel till 125 mkr (470).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att äga och förvalta aktier i dotterbolag samt tillhandahålla förvaltning till koncernens dotterbolag. Periodens nettoomsättning uppgick till 31 mkr (30) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 2 mkr (103). Balansomslutningen uppgick till 11 760 mkr (11 409) vid periodens utgång.

Stenvalvets fastighetskategorier

Mkr	Resultatposter per fastighetskategori				Tillgångsposter per fastighetskategori		Kontrakterad	Ekonomisk uthyr-	Genomsnittlig
	Intäkter		Driftnetto		Fastighetsvärde		årshyra	ningsgrad, %	kontraktslängd, år
	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jun 2026	jun 2025	jun 2026	jun 2026	jun 2026
Rättsväsende	113	104	82	78	2 886	2 626	208	92	3,3
Utbildning	148	150	114	117	4 914	4 687	293	99	5,9
Vård och omsorg	132	131	99	100	4 832	4 444	268	96	6,7
Offentliga kontor	174	173	123	122	4 202	4 309	340	98	2,7
Totalt	567	558	418	417	16 834	16 066	1 110	96	4,6

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	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jul 2025- jun 2026	jan-dec 2025
Hysesintäkter	273	269	546	536	1 081	1 071
Serviceintäkter	8	8	18	17	30	29
Övriga intäkter	2	3	3	5	8	10
Summa intäkter	283	280	567	558	1 119	1 110
Driftkostnader	-34	-36	-89	-83	-164	-158
Underhållskostnader	-11	-11	-20	-23	-50	-53
Fastighetsskatt	-6	-5	-12	-9	-24	-21
Fastighetsadministration	-14	-13	-28	-26	-54	-52
Summa fastighetskostnader	-65	-65	-149	-141	-292	-284
Driftnetto	218	215	418	417	827	826
Centrala administrationskostnader	-16	-11	-26	-19	-49	-42
Finansiella intäkter	1	2	2	4	5	7
Finansiella kostnader	-71	-76	-136	-148	-272	-284
Förvaltningsresultat	132	130	258	255	511	507
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-13	17	-195	17	-50	162
Värdeförändring räntederivat	-87	-98	-41	-99	-12	-70
Resultat före skatt	32	49	22	172	449	599
Aktuell skatt	-15	-20	-36	-38	-57	-59
Uppskjuten skatt	0	8	5	-9	-73	-87
Periodens resultat	17	37	-9	125	319	453
Periodens resultat hänförligt till: Moderbolagets aktieägare	17	37	-9	125	319	453

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat varför endast en resultaträkning presenteras



Balansräkning koncernen

Mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16 834	16 066	16 511
Nyttjanderättstillgångar	111	112	111
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Räntederivat	141	164	179
Långfristiga fordringar	15	16	16
Summa anläggningstillgångar	17 102	16 359	16 818
Omsättningstillgångar			
Varulager	-	0	-
Kundfordringar	1	1	9
Övriga fordringar	51	49	51
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42	42	23
Likvida medel	125	470	373
Summa omsättningstillgångar	219	562	456
SUMMA TILLGÅNGAR	17 321	16 921	17 274

Mkr	30 jun 2026	30 jun 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	6 583	6 265	6 592
Summa eget kapital	7 222	6 904	7 231
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	6 079	7 314	6 463
Leasingskulder	107	107	105
Uppskjutna skatteskulder	1 330	1 257	1 335
Räntederivat	9	19	7
Summa långfristiga skulder	7 525	8 697	7 910
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 181	926	1 683
Leasingskulder	5	5	5
Leverantörsskulder	73	66	90
Skatteskulder	-	-	11
Övriga skulder	8	30	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	307	293	319
Summa kortfristiga skulder	2 574	1 320	2 133
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 321	16 921	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			-9	-9
Utgående eget kapital 2026-06-30	8	631	6 583	7 222
Ingående eget kapital 2025-01-01	8	631	6 140	6 779
Periodens resultat			125	125
Utgående eget kapital 2025-06-30	8	631	6 265	6 904
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	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jul 2025- jun 2026	jan-dec 2025
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	32	49	22	172	449	599
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	102	80	239	84	67	-88
Betald inkomstskatt	-39	-19	-47	-39	-58	-50
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	95	110	214	217	458	461
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	15	-3	-7	-19	4	-8
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-65	0	-51	-17	-7	27
Kassaflöde från den löpande verksamheten	45	107	156	181	455	480
Investeringsverksamheten						
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	0	0	0	0
Investeringar i befintliga fastigheter	-159	-77	-297	-120	-510	-333
Indirekta fastighetsförvärv	-219	-	-219	-	-305	-86
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-378	-77	-516	-120	-815	-419
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	400	510	550	510	550	510
Amortering av lån	-430	-575	-436	-583	-530	-677
Amortering av leasingskuld	-2	-2	-2	-2	-5	-5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-32	-67	112	-75	15	-172
Periodens kassaflöde	-365	-37	-248	-14	-345	-111
Likvida medel vid periodens början	490	507	373	484	470	484
Likvida medel vid periodens slut	125	470	125	470	125	373
Erhållna räntor	0	0	0	0	7	7
Erlagda räntor	-68	-73	-132	-142	-264	-274



Resultaträkning moderbolaget

Mkr	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jul 2025- jun 2026	jan-dec 2025
Nettoomsättning	16	15	31	30	60	59
Centrala administrationskostnader	-32	-26	-57	-49	-110	-102
Rörelseresultat	-16	-11	-26	-19	-50	-43
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	7	7
Finansiella intäkter	71	128	141	256	400	515
Finansiella kostnader	-66	-77	-113	-134	-212	-233
Resultat efter finansiella poster	-11	40	2	103	145	246
Bokslutsdispositioner						
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	18	18
Återföring från periodiseringsfond	-	-	-	-	10	10
Resultat före skatt	-11	40	2	103		274
Aktuell skatt	-	-	-	-	0	0
Uppskjuten skatt	0	4	0	0	-6	-6
Periodens resultat	-11	44	2	103	167	268

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat varför endast en resultaträkning presenteras



Balansräkning moderbolaget

Mkr	30 jun 2026	30 jun 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	7	1
Fordringar hos koncernföretag	7 736	7 564	7 581
Uppskjuten skattefordran	0	3	-
Långfristiga fordringar	0	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar	10 868	10 501	10 714
Summa anläggningstillgångar	10 869	10 502	10 715
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	739	405	447
Övriga fordringar	7	4	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	28	21
Summa kortfristiga fordringar	773	437	476
Kassa och bank	118	470	373
Summa omsättningstillgångar	891	907	849
SUMMA TILLGÅNGAR	11 760	11 409	11 564

Mkr	30 jun 2026	30 jun 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	2	103	268
Summa fritt eget kapital	2 553	2 386	2 551
Summa eget kapital	2 561	2 394	2 559
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	31	41	31
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	4	-	4
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	4 304	5 538	4 686
Räntederivat	10	19	7
Summa långfristiga skulder	4 314	5 557	4 692
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 176	917	1 678
Leverantörsskulder	4	4	7
Skulder till koncernföretag	2 640	2 468	2 564
Aktuella skatteskulder	0	-	0
Övriga skulder	9	7	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	21	22
Summa kortfristiga skulder	4 850	3 417	4 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 760	11 409	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. Arbeta 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 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 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 (2,7). Vid utgången av perioden uppgick Stenvalvets belåningsgrad till 48,3 % (48,4).

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 30 juni 2026 uppgick Stenvalvets räntebindning till 2,6 år (2,5). Ränteförfall inom ett år uppgick till 35,5 %. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 ggr (2,7) vid periodens utgång. Andelen säkerställd skuld i förhållande till fastighetsvärdet uppgick till 30,7 % (32,8).

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 125 mkr (470) samt därtill en outnyttjad checkkredit om 250 mkr (0) samt 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 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 46 (44), varav 27 (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 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 perioden har ränteswappar ingåtts till ett nominellt värde om totalt 875 mkr, samtidigt som ränteswappar till ett nominellt värde om 650 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-jun 2026							
Intäkter	137	59	82	126	56	107	567
Fastighetskostnader	-33	-18	-22	-28	-19	-29	-149
Driftnetto	104	41	60	98	37	78	418
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter	5 087	1 594	2 172	3 590	1 628	2 763	16 834
jan-jun 2025							
Intäkter	135	60	83	122	56	102	558
Fastighetskostnader	-31	-17	-23	-29	-17	-25	-141
Driftnetto	105	43	60	93	39	77	417
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter	4 769	1 560	2 194	3 411	1 544	2 589	16 066

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.

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. 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	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jul 2025-jun 2026	jan-dec 2025
Intäkter, mkr	283	280	567	558	1 119	1 110
Driftnetto, mkr	218	215	418	417	827	826
Förvaltningsresultat, mkr	132	130	258	255	511	507
Resultat efter skatt, mkr	17	37	-9	125	319	453
Soliditet, %	41,7	40,8	41,7	40,8	41,7	41,9
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	1,5	3,2	1,2	0,2	7,2	6,5
Tillväxt i eget kapital, %	4,6	4,5	4,6	4,5	4,6	6,7
Räntebärande extern skuld, mkr	8 260	8 240	8 260	8 240	8 260	8 146
Genomsnittlig ränta, %	3,3	3,2	3,3	3,2	3,3	3,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,7	3,0	2,7	3,0	2,9
Räntebindning, år	2,6	2,5	2,6	2,5	2,6	2,5
Belåningsgrad, %	48,3	48,4	48,3	48,4	48,3	47,1
Kapitalbindning, år	2,2	2,7	2,2	2,7	2,2	2,5

Fastighetsrelaterade nyckeltal	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jul 2025-jun 2026	jan-dec 2025
Antal fastigheter, st	110	108	110	108	110	109
Fastighetsvärde, mkr	16 834	16 066	16 834	16 066	16 834	16 511
Fastighetsvärde, kr/kvm	27 913	27 006	27 913	27 006	27 913	27 597
Uthyrningsbar area, tkvm	603	595	603	595	603	598
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,6	4,7	4,6	4,7	4,6	4,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,3	95,2	95,3	95,2	95,2	95,0
Överskottsgrad, %	77,0	76,8	73,7	74,7	73,9	74,4
Direktavkastning, %	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2
Totalavkastning, %	4,7	5,7	4,7	5,7	4,7	6,1



Nyckeltalsberäkningar

	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jan-dec 2025
Andel säkerställd skuld			
Räntebärande säkerställd skuld, mkr	5 156	5 262	5 168
Summa säkerställda lån, mkr	5 156	5 262	5 168
Förvaltningsfastigheter, mkr	16 834	16 066	16 511
Andel säkerställd skuld, %	30,6	32,8	31,3

	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jan-dec 2025
Belåningsgrad			
Skulder till kreditinstitut, mkr	5 156	5 262	5 168
Obligationslån, mkr	2 804	2 828	2 828
Företagscertifikat, mkr	300	150	150
Likvida medel, mkr	-125	-470	-373
Nettoskuld, mkr	8 135	7 770	7 773
Förvaltningsfastigheter, mkr	16 834	16 066	16 511
Belåningsgrad, %	48,3	48,4	47,1

	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jan-dec 2025
Direktavkastning			
Driftnetto enligt resultaträkning (rullande 12 månader), mkr	827	815	826
Justeringskostnader för projektfastigheter och byggrätter, mkr	-1	-13	-17
Justerat driftnetto, mkr	826	802	809
Utgående balans förvaltningsfastigheter, mkr	16 834	16 066	16 511
Justeringskostnader för projektfastigheter och byggrätter, mkr	-858	-674	-906
Justerat värde förvaltningsfastigheter, mkr	15 976	15 392	15 605
Direktavkastning, %	5,2	5,2	5,2

	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jan-dec 2025
Ekonomisk uthyrningsgrad			
Totala intäkter, mkr	567	558	1 110
Hyresvärde, mkr	595	586	1 168
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,3	95,2	95,0

	jul 2025- jun 2026	jul 2024- jun 2025	jan-dec 2025
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader), mkr	511	477	507
Återläggning räntekostnader, mkr	272	301	284
Återläggning avskrivningar, mkr	5	6	5
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader), mkr	788	784	796
Räntekostnader enligt resultaträkning (rullande 12 månader), mkr	-272	-301	-284
Övriga finansiella kostnader (rullande 12 månader)	7	12	10
Räntekostnader externa lån (rullande 12 månader), mkr	-265	-289	-274
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,7	2,9

	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jan-dec 2025
Soliditet			
Eget kapital, mkr	7 222	6 904	7 231
Balansomslutning, mkr	17 321	16 921	17 274
Soliditet, %	41,7	40,8	41,9

	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jan-dec 2025
Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar			
Eget kapital, mkr	7 222	6 904	7 231
Utgående eget kapital inkl värdeöverföringar, mkr	7 222	6 904	7 231
Avgår totala värdeöverföringar	0	0	0

	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jan-dec 2025
Utgående eget kapital exkl värdeöverföringar, mkr	7 222	6 904	7 231
Utgående eget kapital exkl värdeöverföringar föregående period, mkr	6 904	6 606	6 779
Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar, %	4,6	4,5	6,7

	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jan-dec 2025
Tillväxt i förvaltningsresultat			
Förvaltningsresultat, mkr	258	255	507
Justerat förvaltningsresultat, mkr	258	255	507
Förvaltningsresultat under föregående period, mkr	255	255	477
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	1,2	0,2	6,5

	jul 2025- jun 2026	jul 2024- jun 2025	jan-dec 2025
Totalavkastning			
Driftnetto (rullande 12 månader), mkr	827	815	826
Värdeförändring (rullande 12 månader), mkr	-50	89	162
Summa	777	904	988
Ingående värde förvaltningsfastigheter, mkr	16 066	15 709	15 929
Utgående värde förvaltningsfastigheter, mkr	16 834	16 066	16 511
Justeringskostnader för värdeförändring (rullande 12 månader), mkr	50	-89	-162
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde, mkr	16 475	15 843	16 139
Totalavkastning, %	4,7	5,7	6,1

	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jan-dec 2025
Överskottsgrad			
Driftnetto, mkr	418	417	826
Totala intäkter, mkr	567	558	1 110
Överskottsgrad, %	73,7	74,7	74,4



Övriga upplysningar

Kommande rapporteringstillfällen

- Delårsrapport Q3 publiceras den 4 november 2026
- Bokslutskommuniké 2026 publiceras den 16 februari 2027
- Års- och hållbarhetsredovisning 2026 publiceras vecka 11 2027
- Årsstämma äger rum den 22 april 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 16 juli 2026

Dag Klackenberg, styrelseordförande

Ingalill Berglund, styrelseledamot

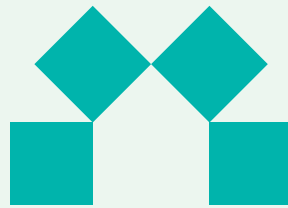
Ann Grevelius, styrelseledamot

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