20250604076638

Årsredovisning

för

Stendörren Fastigheter AB

556825-4741

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stendörren Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 22 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

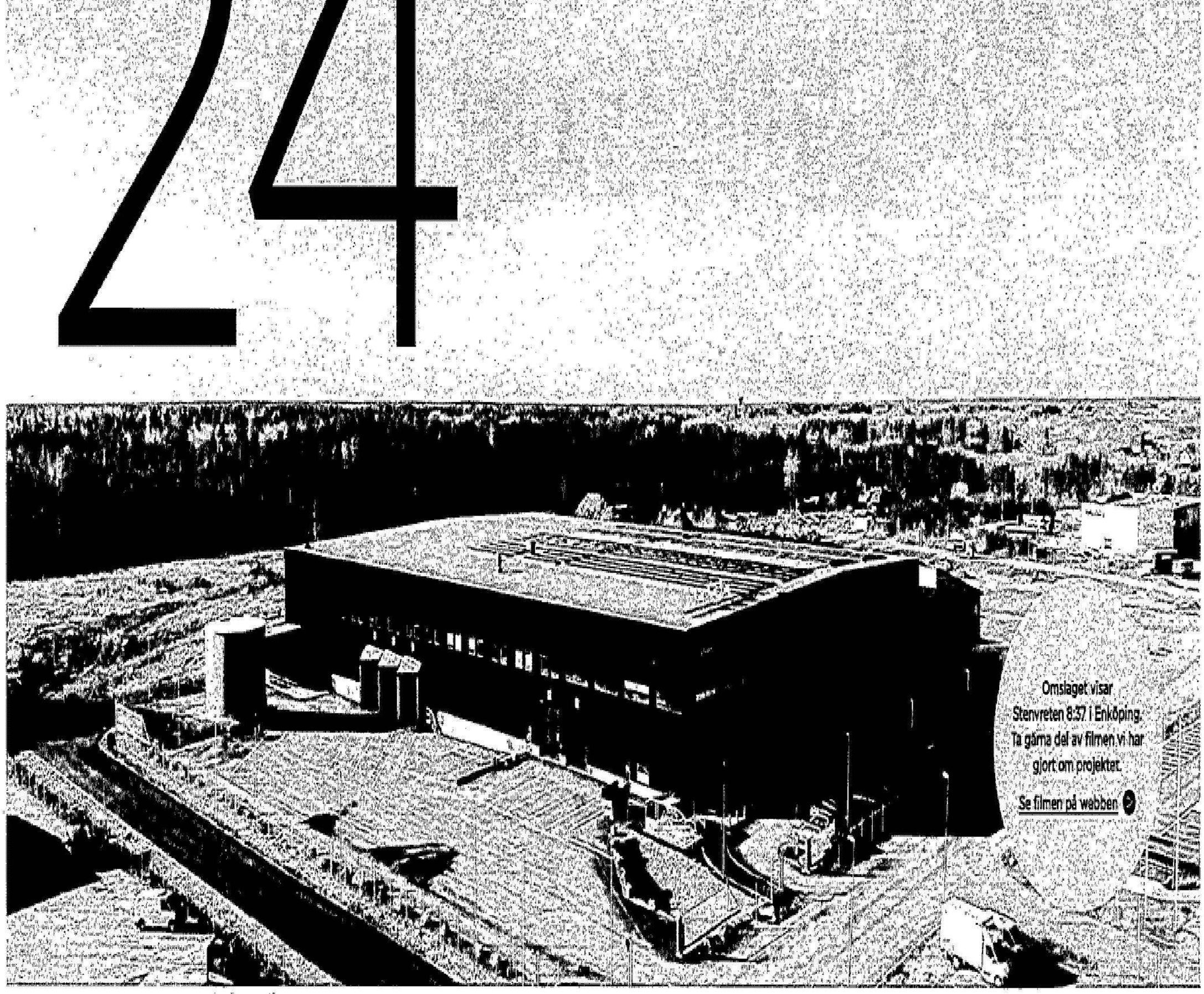
Stockholm den 2025

Andreas Philipson

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2024

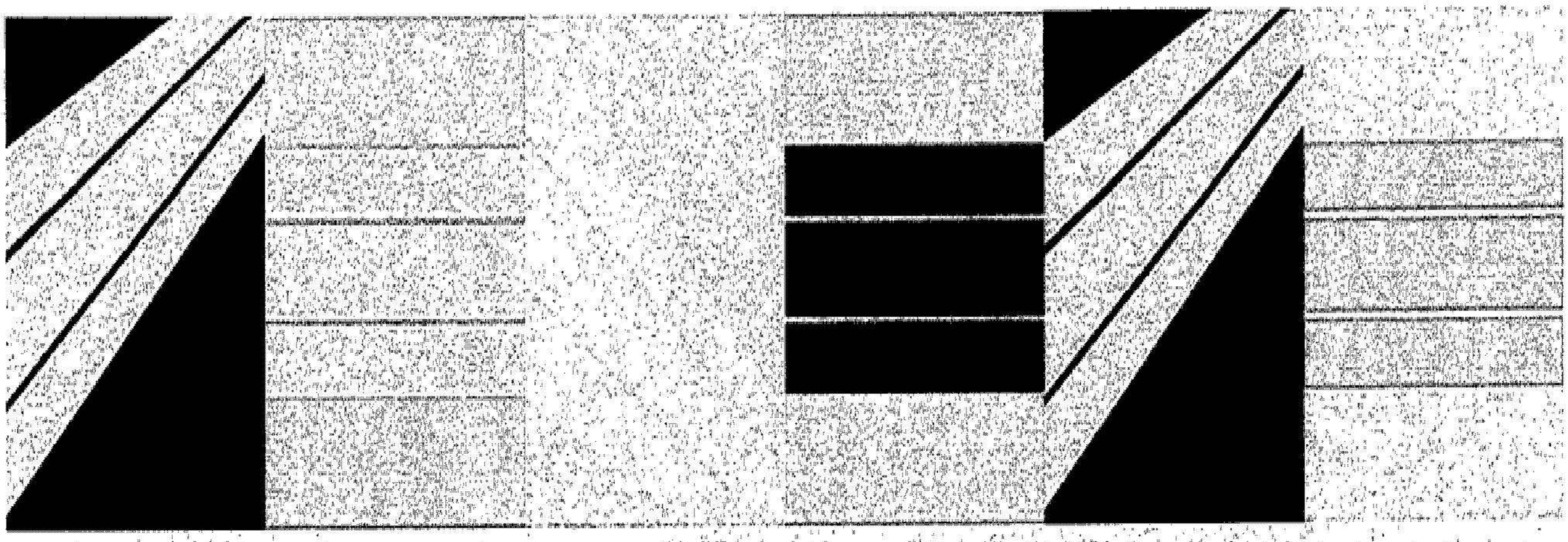
STENDÖRREN

24



Omslaget visar Stenvreten 8:37 i Enköping. Ta gärna del av filmen vi har gjort om projektet.

Se filmen på webben



INTRODUKTION

Det här är Stendörren 3
Året i korthet 4
Vd har ordet 5
Stendörren som investering 7
Marknadssegment och trender 8

VERKSAMHETEN

Affärsidé och strategi 11
Mål och utfall 13
Operativt arbetssätt 14
Fastighetsportfölj 15
Lokaltyper och hyresgäster 16
Projekt 17
Förvärv och avyttringar 20
Finansiering 21

HÅLLBARHETSRAPPORT

Stendörrens hållbarhetsarbete 24
Miljömässig hållbarhet 31
Social hållbarhet 34
Ansvarsfullt företagande 36
GRI-index 37
Hållbarhetsnoter 40
Revisorns rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsrapporten 43

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse 45
Risker och riskhantering 47
Koncernens och moderbolagets räkenskaper 49
Förslag till vinstdisposition 74
Årsredovisningens undertecknande 75
Revisionsberättelse 76

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport 80
Styrelse 87
Ledningsgrupp 89
Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten 91

ÖVRIG INFORMATION

Aktie och ägare 93
Fastighetsbestånd 95
Flerårsöversikt och nyckeltal 97
Definitioner 98
Finansiell kalender och årsstämma 99

20250604076400

Värdeskapande projektutveckling

Under året färdigställde vi projekt om totalt 17 700 kvadratmeter med en uthyrningsgrad om 93 procent till en avkastning om 7,6 procent, eller 8,3 procent om vi bortser från värdet på de i ianspråktagna byggrätterna. Det implicita värdet för de ianspråktagna byggrätterna vid genomförandet var cirka 2,1 gånger högre än de bokförda värdena, vilket bekräftar den värdeskapande potentialen i vår utvecklingsportfölj. Flera nya projekt har dessutom påbörjats, och vi har nu av pågående projekt motsvarande ett årligt driftnetto om cirka 55 miljoner kronor vid uthyrning och färdigställande. Under de senaste sex kvartalen har vi utvecklat över 37 000 kvadratmeter ny verksamhetsyta med en uthyrningsgrad om 95 procent – ett tydligt tecken på att vår produkt möter marknadens behov. Detta är i linje med vårt mål om att långsiktigt bygga cirka 25 000–50 000 kvadratmeter per år.

Stendörren har en byggrättsportfölj om över 600 000 kvadratmeter, huvudsakligen avsedd för logistik och lätt industri. Byggrättsportföljen utgör en unik tillgång och en viktig del i vårt strategiska arbete för fortsatt värdeskapande genom att utveckla effektiva, moderna lokaler i lägen där mark är en bristvara men där behoven av verksamhetslokaler växer.

En solid plattform för framtidens Stendörren

Vår finansiella ställning är god. Soliditeten uppgår till 37 procent och belåningsgraden till 52 procent. 59 procent av våra räntebärande skulder är räntesäkrade till en Stibor motsvarande cirka 1,6 procent med en återstående löptid om tre år. Det innebär att vi säkrat rimliga kapitalkostnader för en god tid framåt – trots en osäker omvärld. Den riktade nyemissionen i oktober tillförde bolaget drygt en halv miljard, före emissionskostnader, och möjliggör fortsatt värdeskapande expansion. Vidare höjde Nordic Credit Rating vårt kreditbetyg till BB, med stabila utsikter.

Hållbarhet integrerat i affärsmodellen

Samtidigt fortsätter vi att fokusera på vårt hållbarhetsarbete. Under 2024 uppdaterades vår hållbarhetsstrategi med högre ambitioner, förtydligade av mål inom respektive fokusområde och ett långsiktigt mål om nettonoll koldioxidutsläpp till 2040. Vid utgången av året var 73 procent av vårt befintliga bestånd miljöcertifierat, vilket innebär att vi redan överträffat vårt mål om 70 procent till 2025. Energiintensiteten har minskat med 27 procent sedan 2020 – nära vårt mål om 30 procent till 2030. Samtliga nyproducerade byggnader certifierades under året, i linje med vårt mål om 100 procents certifiering inom nyproduktion. Hållbarhetsarbetet är integrerat i vår affärsmodell och en viktig del av vårt långsiktiga värdeskapande.



Långsiktigt värdeskapande

Under 2024 passerades en milstolpe då Stendörren firade 10-årsjubileum. Vi lämnar jubileumsåret med siktet inställt på att passera 1 miljard kronor i hyresintäkter under 2025, även det en milstolpe i sig. Med en tydlig strategi, en beprövad affärsmodell samt en driven och kompetent organisation ser vi fram emot att fortsätta vår resa – lönsamt, hållbart och med ett tydligt fokus på långsiktigt värdeskapande.

Sammantaget kan konstateras att den tidigare under 2024 aviserade ökningen av tillväxttakten i Stendörren infriades. Vi kommer fortsätta på den inslagna vägen genom bland annat löpande utveckling och framdrift inom vår betydande projektportfölj. Vidare bedömer vi möjligheterna till att genomföra attraktiva förvärv i utvalda geografier som fortsatt goda, och vi har en attraktiv förvärvspipeline under utvärdering.

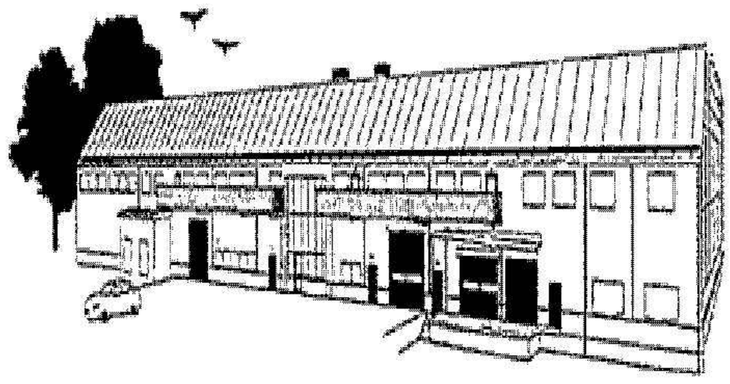
Avslutningsvis, vill jag passa på att tacka alla våra medarbetare för engagemang och insatser under fjolåret, samt våra kunder och aktieägare för ert förtroende.

Stockholm i april 2025

Erik Ranje
Vd Stendörren

> **Under 2024 passerades en milstolpe då Stendörren firade 10-årsjubileum. Vi lämnar jubileumsåret med siktet inställt på att passera 1 miljard kronor i hyresintäkter under 2025, även det en milstolpe i sig.**
>
> Erik Ranje
> Vd Stendörren

STENDÖRREN FÖRVALTAR, FÖRÄDLAR OCH FÖRVÄRVAR LOKALER SOM GÖR SKILLNAD



Stendörren fokuserar på att förvalta, förädla och förvärva i fastigheter för lager, logistik och lätt industri i tillväxtregioner, främst i Storstockholm och Mälardalen. Affärsidén är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde. Det åstadkommer bolaget genom värdeskapande förvärv, genom att tillvarata den positiva hyrestillväxten som följer av urbaniseringen av storstadsregioner samt genom utveckling av befintliga tillgångar, inklusive bolagets omfattande och unika byggrättsportfölj. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

Genom att förvalta, förädla och förvärva fastigheter i utvalda områden bidrar bolaget både till nya arbetstillfällen och till ett trivsamt samhälle. På så sätt gör fastigheterna och dess lokaler skillnad. Inte bara för hyresgästernas verksamheter och affärer, utan även för områdena de ligger i, och för människorna som bor och arbetar där – samtidigt som det skapar en hög, riskjusterad avkastning för Stendörrens aktieägare.

UTHYRNINGSBAR YTA

857 000 KVM

DRIFTNETTO

718 MKR

MARKNADSVÄRDE/FASTIGHETSVÄRDE

14 311 MKR

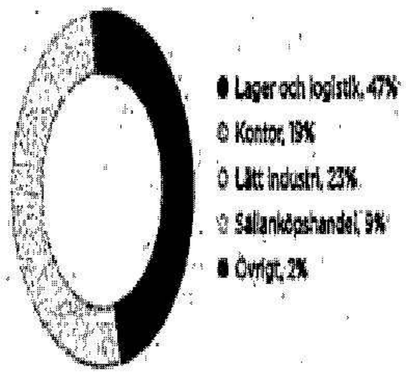
UTSLÄPPSINTENSITET (SCOPE 1 OCH 2)

2,2 KG CO_2/KVM

En minskning med 42% sedan 2018

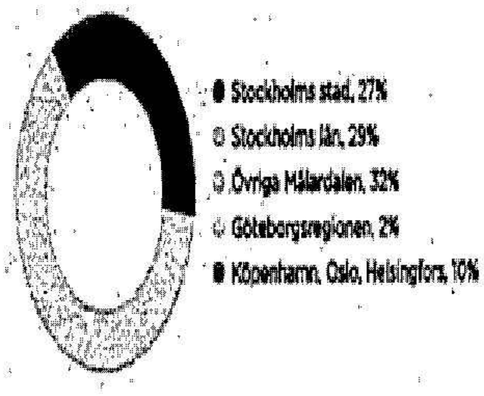
Fördelning uthyrbar yta

% av total yta



Geografisk fördelning

Hyresintäkter



20250604076 41

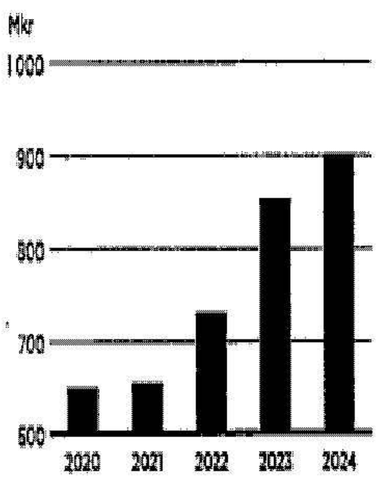
ÅRET I KORTHET

Nyckeltal

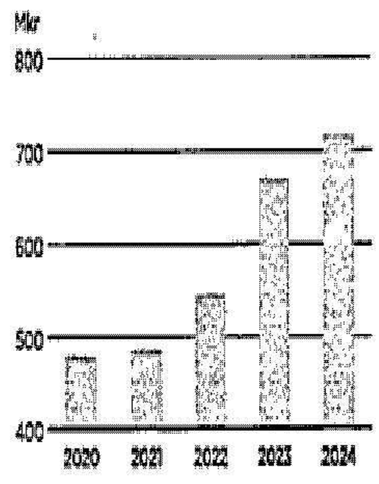
	2024	2023	2022
Hyresintäkter, Mkr	902	843	733
Driftnetto, Mkr	718	672	548
Förvaltningsresultat, Mkr	308	287	287
Marknadsvärde, Mkr	14 311	12 566	12 418
Uthyrningsbar yta, tusental kvm	857	824	795
Belåningsgrad, %	52	50	47
Soliditet, %	37	37	41

För definition av nyckeltal, se sidan 98.

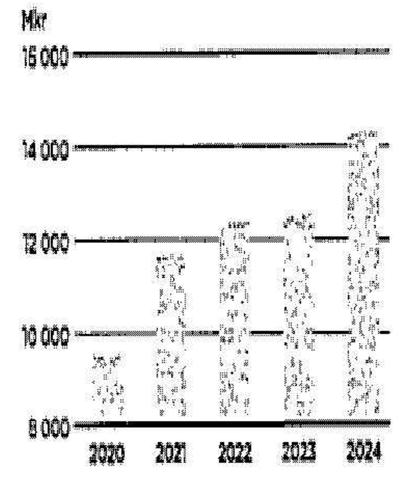
Hyresintäkter



Driftnetto



Marknadsvärde fastighetsbestånd



FINANSIELL UTVECKLING

Såväl hyresintäkter som driftnetto och förvaltningsresultat ökade med 7 procent under 2024.

DRIFTNETTO

+7%

SOLID STÄLLNING

I oktober genomförde Stendörren en riktad nyemission som tillförde bolaget 505 miljoner kronor, före emissionskostnader, för fortsatt lönsam expansion.

REKORDUTHYRNING

Nettouthyrningen uppgick under året till sammanlagt 29 miljoner kronor och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om 103 miljoner kronor, vilket omfattar både omförhandlade hyresavtal samt hyresavtal med nya hyresgäster. Under fjärde kvartalet 2024 redovisade Stendörren den högsta kvartalssiffran någonsin.

NETTOUTHYRNING

29 Mkr

HÖJDA HYRESNIVÅER

De hyresavtal som omförhandlades under året ledde till en ökning av hyresvärdena om 6 procent i viktat genomsnitt.

KONTINUERLIG UTVECKLING

Under året färdigställdes fyra projekt om totalt 17 700 kvadratmeter till en uthyrningsgrad om 93 procent och har färdigställts på en avkastning om 7,6 procent (8,3 procent exklusive lanspråktaget byggrättsvärde).

STÄRKT POSITION

Stendörren genomförde elva förvärv under året med ett totalt underliggande fastighetsvärde om 1 190 miljoner kronor till en direktavkastning om 7,0 procent. Flera av förvärven stärker bolagets position och närvaro på nya marknader.

ÖKAT MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet på Stendörrens fastighetsbestånd ökade med 14 procent under 2024.

FÖRBÄTTRAD ENERGIPRESTANDA

Stendörren tar frågan om energi och utsläppsminskning på största allvar – vår tids kanske största utmaning. Hållbarhetsresan inleddes 2018 då energiprestandan uppmättes till 132 kWh/kvm. I dag, efter ett integrerat och systematiskt hållbarhetsarbete, syns tydliga resultat. Bolaget redovisar i år 79 kWh/kvm – en minskning med 40 procent på sex år. Arbetet med att effektivisera och optimera fastigheter fortsätter.

ENERGIPRESTANDA

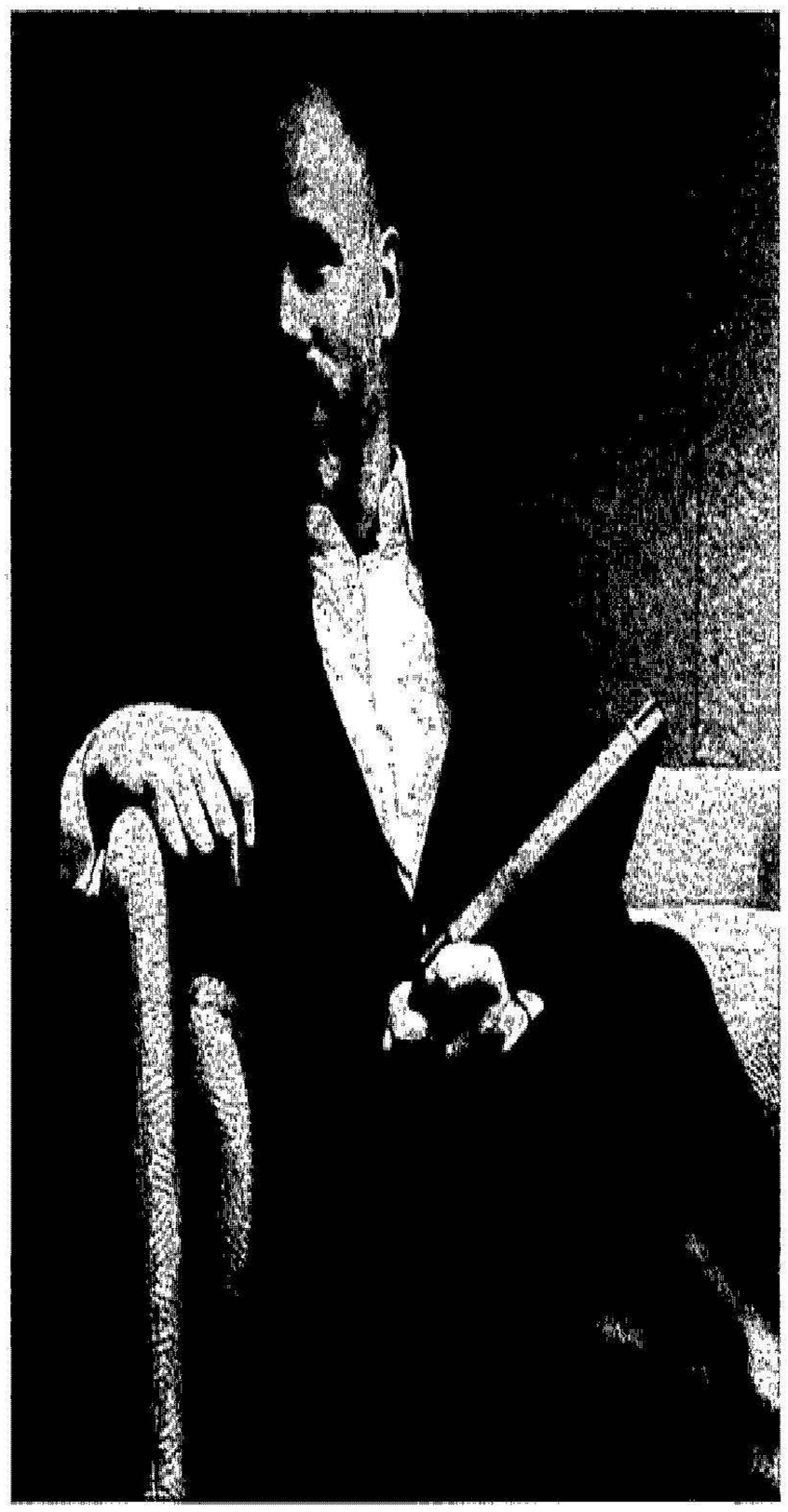
79 kWh/kvm

En minskning med 40% sedan 2018

VÄRDESKAPANDE PROJEKTUTVECKLING OCH STRATEGISKA FÖRVÄRV

Efter en längre period av finansiell osäkerhet och svag konjunktur förändrades marknadsklimatet successivt under 2024 tack vare förbättrade finansieringsvillkor och stabiliserade avkastningskrav. Mot bakgrund av de förbättrade marknadsförutsättningarna genomförde vi under andra halvåret elva förvärv, flera av dem strategiskt viktiga på våra nya marknader. Tillsammans med vårt löpande projektutvecklingsarbete innebar det investeringar om cirka 1,5 miljarder kronor, till en genomsnittlig avkastning om 7,2 procent. Samtidigt genomförde vi en nyemission som ger bolaget ytterligare finansiell styrka och fortsatta expansionsmöjligheter. Med en solid balansräkning, hög aktivitet i hela verksamheten och ökad efterfrågan i våra segment, avslutar vi året i medvind och med goda förutsättningar för att fortsätta vår lönsamma och värdeskapande tillväxtresa.

> Ser vi till den senaste femårsperioden, som verkligen varit turbulent med pandemi, finansiell instabilitet samt geopolitisk turbulens, har driftnettot ökat med i genomsnitt 13 procent per år.
>
> Erik Ranje
> Vd Stendörren



Lönsam tillväxt och operativ effektivitet

Trots ett utmanande marknadsklimat första delen av året ökade såväl hyresintäkter, driftnettot och förvaltningsresultat med 7 procent under 2024. Ser vi till den senaste femårsperioden, som verkligen varit turbulent med pandemi, finansiell instabilitet samt geopolitisk turbulens, har driftnettot ökat med i genomsnitt 13 procent per år. Den starka utvecklingen, som bevisar vår affärsmodell, är främst resultatet av ett långsiktigt arbete med att omförhandla hyror, reducera vakanser, utveckla nya fastigheter och genomföra värdeskapande förvärv. Vidare har operationell effektivitet bidragit till den positiva utvecklingen. Bland annat har energiförbrukningen per kvadratmeter minskat med en tredjedel och vi har haft oförändrat antal anställda under de senaste fem årens starka tillväxt. Den operationella effektiviteten kan vidare illustreras med att överskottsgraden ökat från 66 till 79 procent under de senaste fem åren.

Rekordhög uthyrning och tillväxt på nya marknader

Ett viktigt styrketecken under året var att nettouthyrningen uppgick till 29 miljoner kronor för helåret – varav hela 24 miljoner kronor under det fjärde kvartalet. Det är den högsta kvartalssiffran i Stendörrens historia och ett tydligt kvitto på en stark efterfrågan på moderna verksamhetslokaler i våra urbana lägen. Parallellt har vi även ökat förvärvstakten. Under andra halvåret genomförde vi elva förvärv i sju olika affärer till ett totalt värde om 1,2 miljarder kronor, med en genomsnittlig direktavkastning om 7,0 procent. Genom dessa förvärv har vi stärkt vår närvaro i Oslo, Helsingfors, Köpenhamn, Stockholm, Göteborg och Uppsala – marknader som matchar vår strategi att växa i urbana lägen med långsiktig hyrestillväxt och attraktiva avkastningskrav.

STENDÖRREN SOM INVESTERING

STABILT KASSAFLÖDE

Stendörrens portfölj utgörs av högavkastande fastigheter inom logistik, lager och lätt industri med långa hyresavtal. Basen av hyresgäster är diversifierad och består av såväl välrenommerade små och medelstora företag som stora multinationella företag från olika branscher. Bolagets största hyresgäst är Fortifikationsverket som vid årets utgång stod för cirka 8 procent av den samlade årshyran.

GOD TILLVÄXT

Stendörrens fastigheter är strategiskt belägna i tillväxtområden (befolkningsmässigt och ekonomiskt) i Storstockholm, Mälardalen och andra norgående tillväxtregioner. Hyresnivåerna ökar i takt med att efterfrågan på lokaler inom logistik och lätt industri i tätorter ökar, medan utbudet av lokaler hålls tillbaka av urbanisering som leder till omvandlingar av verksamhetsområden till annan användning. En växande e-handel ger ökad efterfrågan på logistik- och lagerfastigheter, särskilt i urbana lägen, för att möta konsumenternas efterfrågan på korta leveranstider. Ytterligare tillväxt uppnås genom förvärv och verksamhetsförbättringar.

VÄRDE

för nyuppr
lätt industri. Det
fastigheter för alternativ användning, som
bostadsändamål, ytterligare potential

RISKER

och andra
ekonomiska förutsättningar som kan
påverka bolagets intäkter, tillgångar och
skulder och olika typer av ersättande obligationer och
hyresgarantier). Bolagets finanspolicy innebär
att riskerna (belånings- och refinansieringsrisker)
balanseras väl.



MARKNADSSEGMENT OCH TRENDER

Svensk fastighetsmarknad och dess trender

Under 2024 uppvisade den svenska fastighetsmarknaden tydliga tecken på återhämtning efter ett svagt 2023. Den totala transaktionsvolymen uppgick till 140 miljarder kronor, vilket är en ökning med 35 procent jämfört med 2023. Trots detta ligger volymen fortsatt 30 procent under det historiska genomsnittet för perioden 2015–2023. Antalet transaktioner uppgick till 342, vilket är 14 fler än under 2023, men den mest påtagliga skillnaden vid jämförelse mellan dessa två år är en markant ökning av större affärer under 2024; antalet transaktioner över en miljard kronor fördubblades från året innan.

Geografiskt sett dominerade Stockholmsregionen transaktionsmarknaden med 45 procent av den totala volymen, vilket är något över det historiska genomsnittet. Regionstäderna stod för 28 procent, medan Göteborg ökade till 10 procent. Malmö fortsatte däremot sin nedgång och bidrog endast med 4 procent av volymen, den lägsta nivån på tio år. Resterande delar av Sverige bidrog med 13 procent av volymen.

När det gäller segmentsfördelningen var bostäder den starkaste kategorin under 2024, med en andel om 31 procent av transaktionsvolymen, drivet av en betydande ökning i transaktionsvärden. Kontorsfastigheter följde tätt efter med 26 procent, där högkvalitativa och centralt belägna kontor stod i fokus. Segmentet för lager-, logistik- och industrifastigheter noterade en relativt stark efterfrågan med 19 procent av volymen, även om andelen minskade något från föregående år. Segmentet fortsätter attrahera investerare tack vare låga vakansgrader och långsiktiga hyresavtal.

Hållbarhet fortsätter att stå i centrum, drivet av EU:s skärpta krav på energieffektivisering och klimatneutralitet. Initiativ som solcellsinstallationer och utfasning av fossila energikällor påverkar både byggande och förvaltning.

Marknaden för lager-, logistik- och industrifastigheter

Lager-, logistik- och industrifastigheter har på senare år blivit ett av de mer transaktionsintensiva segmenten inom fastighetssektorn, vilket är delvis drivet av e-handeln och dess behov av lagerutrymme och logistikyta. Denna trend förstärktes ytterligare i samband med covid-19-pandemin, och transportflödena har fortsatt vara starka även efter att samhället öppnade upp igen. Dessutom förväntas Sveriges inträde i NATO påverka sektorn positivt, både genom ett ökat behov av industriell produktion och att nya krav ställs på lagerhållning av viktig försvarsmateriel och andra förnödenheter. Geopolitiska risker påverkar även företagens riskhantering, där flera aktörer väljer att diversifiera sina försörjningskedjor genom att dels förflytta sin produktion och lagerhantering närmare sina huvudmarknader, men även genom att sprida ut sina lager på fler orter än tidigare.

Minskat utbud av markyta

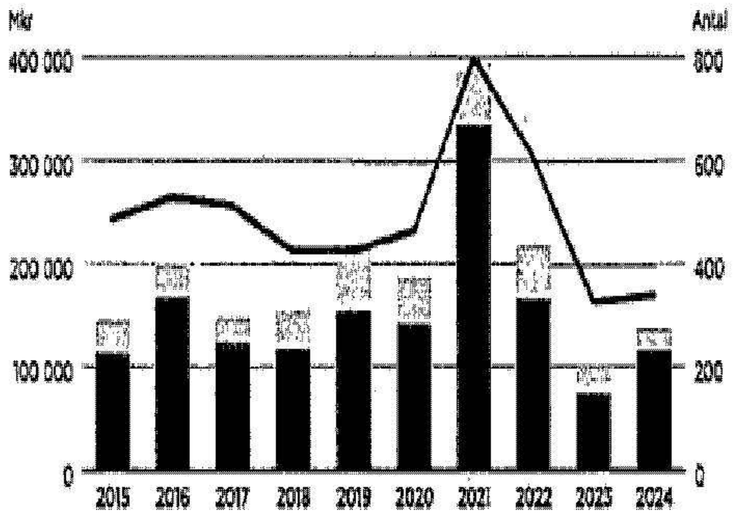
Till följd av att många städer förtätas konverteras ofta tidigare lager-, logistik- och industriområden i citynära lägen till bostadsområden, vilket i sin tur ökar efterfrågan på kvarvarande lager-, logistik- och industrifastigheter. I kombination med stigande markpriser och ett minskande utbud av bebyggbar markyta skapar det förutsättningar för en stark hyresutveckling inom segmentet. Likaså kan en tilltagande efterfrågan skönjas på lokaler med kombinerade ytor för kontor och lager/industri, något som dels erbjuder företagen en ökad flexibilitet, dels kan locka fler typer av aktörer. Dessutom ser många kommuner en fördel i att lager- och lättindustrifastigheter kan integreras med annan bebyggelse, såsom bostäder och kommersiella fastigheter, eftersom det främjar en levande stadsdel.

E-handeln driver

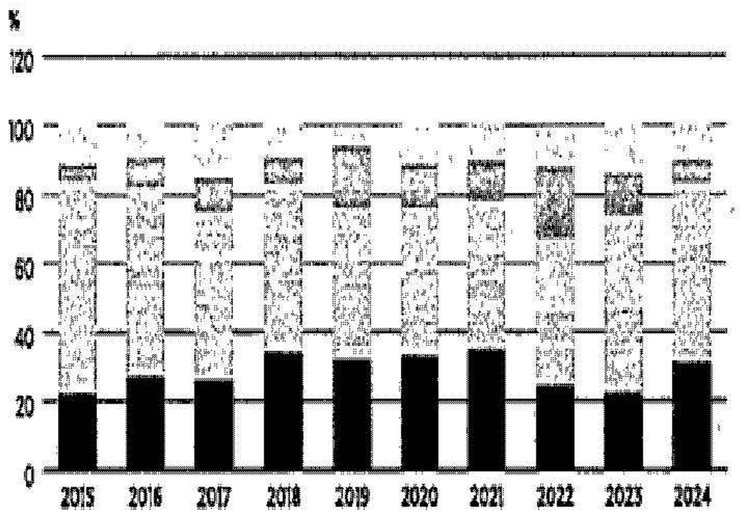
E-handeln fortsätter att vara en central drivkraft för segmentet, med ökande krav på moderna lagerlösningar nära urbana områden för att möjliggöra snabba leveranser. Marknaden präglas av strukturella förändringar i konsumtionsbeteenden och leveranskedjor, samt en växande efterfrågan på robusta och hållbara lösningar. Teknologiska framsteg och hållbarhetsfokus spelar en allt viktigare roll, där investeringar i gröna lösningar och energieffektiva byggnader prioriteras.

Trots utmaningar, som regionala variationer i vakansgrader, förblir lager-, logistik- och industrisegmentet en attraktiv investeringsmöjlighet med stabila kassaflöden och långsiktiga hyresavtal, och är därmed väl positionerat för fortsatt god utveckling.

Transaktionsvolym i Sverige



Andel av transaktionsvolymen i Sverige, segmentsfördelning



20250604076 43

Analys över Stendörrens primära geografier

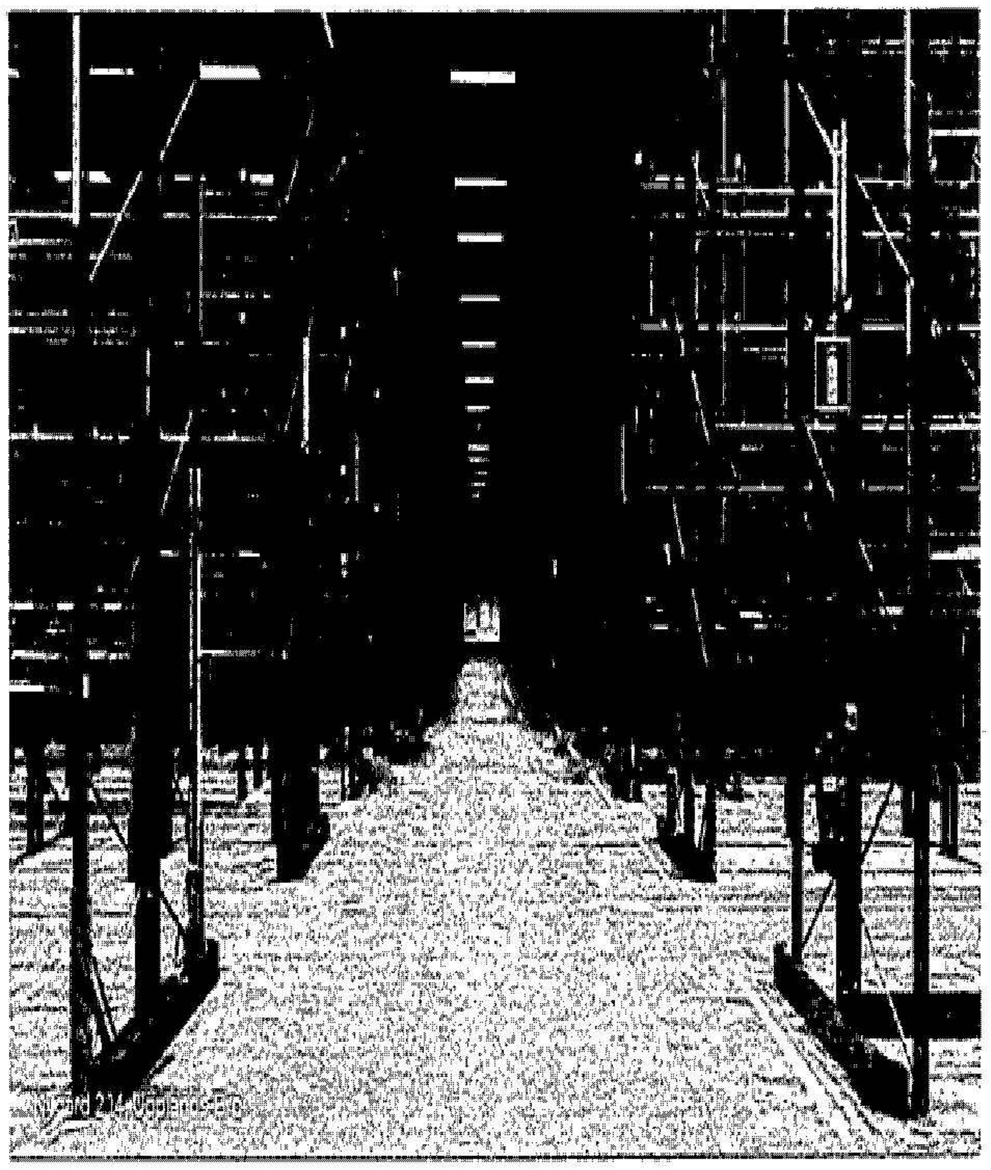
Den nordiska marknaden för lager-, logistik- och industrifastigheter visade positiva resultat under 2024, men med variationer mellan länderna.

Den svenska transaktionsvolymen för lager-, logistik- och industrifastigheter nådde under 2024 upp till 25,4 miljarder kronor, vilket är en minskning från 27,5 miljarder kronor föregående år. Minskningen kan huvudsakligen tillskrivas en kraftig nedgång i utländska investeringar, där andelen utländskt kapital sjönk från 43,6 procent till 19,4 procent. Regionstäderna stod för 48 procent av volymen, följt av övriga delar av Sverige (24,4 procent), Stockholm (14,2 procent) och Göteborg (11,7 procent). Direktavkastningskravet för "prime" logistik sjönk under 2024 från 5,25 procent till 5,00 procent, vilket signalerar en stark efterfrågan och återhämtning inom segmentet. Dessutom har hyresnivåerna fortsatt att öka, särskilt i konkurrenskraftiga hubbar som Stockholm och Jönköping.

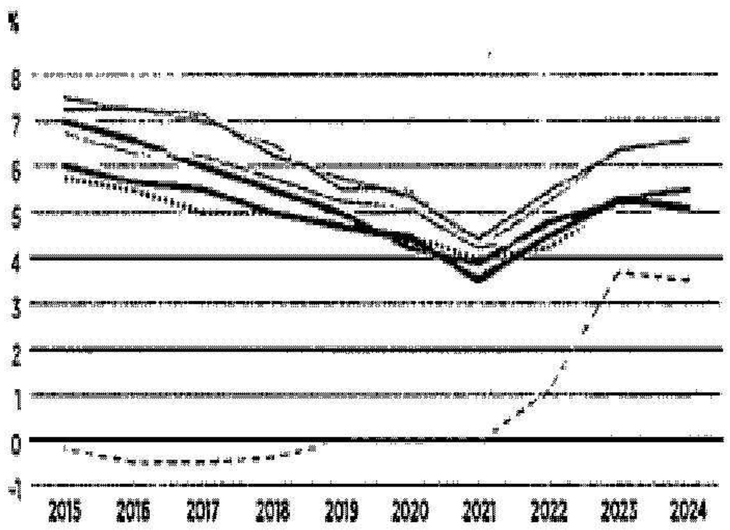
I Danmark nådde transaktionsvolymen för lager-, logistik- och industrifastigheter 11,5 miljarder DKK, vilket är en ökning med 33 procent från 2023 och den näst högsta noteringen någonsin för segmentet. Köpenhamn noterade dock en viss ökning av direktavkastningskravet för logistikfastigheter i primeläge, från 5,10 procent till 5,25 procent, medan hög byggaktivitet och ökade vakansgrader påverkade hyresmarknaden, där marknadshyran stod kvar på samma nivå som under 2023. Efterfrågan riktades främst mot centrala lägen och moderna faciliteter med hög standard.

I Norge ökade transaktionsvolymen för lager-, logistik- och industrifastigheter till 15,3 miljarder NOK, vilket var mer än en dubblering mot 2023 års nivå. Segmentet domineradas av moderna logistikfastigheter, medan äldre och mindre effektiva lokaler såg ökande vakansgrader. Direkavkastningskraven för logistikfastigheter steg med 25 baspunkter till 5,50 procent, men en kompression förväntas under 2025 i takt med att marknaden stabiliseras. Hyresnivån ökade något under 2024, och ligger på de högsta nivåerna i Norden.

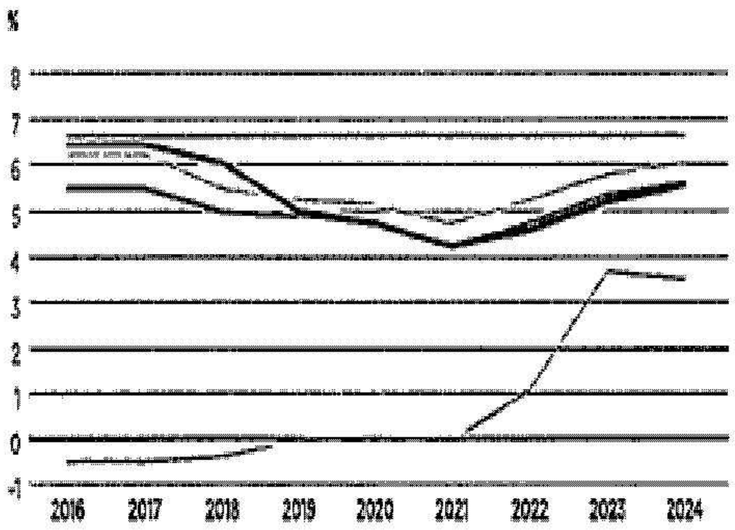
Finlands marknad för lager-, logistik- och industrifastigheter uppvisade en volym på 546 miljoner EUR, vilket var en minskning med 10 procent i jämförelse med 2023. Trots en trögare andra halva av året pekar räntesänkningar och ökade investeringar på en återhämtning under 2025. En viss kompression (10 baspunkter) av direktavkastningskravet för logistikfastigheter i Helsingforsområdet kunde dock noteras under 2024, medan marknadshyran ökade marginellt.



Utveckling direktavkastningskrav, Logistik, 2015-2024



Utveckling direktavkastningskrav, Industri och lager, 2016-2024



VERKSAMHETEN

Affärsidé och strategi 11

Mål och utfall 13

Operativt arbetssätt 14

Fastighetsportfölj 15

Lokaltyper och hyresgäster 16

Projekt 17

Förvärv och avyttringar 20

Finansiering 21

202506040744

AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGI

Stendörren investerar i fastigheter för lager, logistik- och lätt industri i tillväxtregioner, främst i Storstockholm och Mälardalen. Genom att förvalta, förädla och förvärva fastigheter i sådana områden bidrar bolaget både till nya arbetstillfällen och till ett trivsamt samhälle. På så sätt gör fastigheterna och dess lokaler skillnad. Inte bara för hyresgästernas verksamheter och affärer, utan även för områdena de ligger i och för människorna som bor och arbetar där – samtidigt som det skapar en hög, riskjusterad avkastning för Stendörrens aktieägare.

AFFÄRSIDÉ

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag inom logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Affärsidén är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde. Det åstadkommer bolaget genom värdeskapande förvärv, genom att tillvarata den positiva hyrestillväxten som följer av urbaniseringen av storstadsregioner samt genom utveckling av befintliga tillgångar, inklusive bolagets omfattande och unika byggrättsportfölj.

MÅL

Stendörren ska skapa en hög, riskjusterad avkastning för sina aktieägare genom att förvalta, förädla och förvärva fastigheter.

FINANSIELLA MÅL

Stendörren har fyra långsiktiga finansiella mål:

Genomsnittlig avkastning på eget kapital

>12%

Tillväxt i substansvärde

>15%

Räntetäckningsgrad

>2,0x

Soliditet

35%

(ska aldrig understiga 20%)

Utdelning

Stendörrens bedömning är att den bästa långsiktiga totalavkastningen genereras genom att återinvestera vinsten i verksamheten för att skapa ytterligare lönsam tillväxt. Bolaget kommer således att fortsätta växa genom att investera i befintliga fastigheter, förvärv och utveckling av nya fastigheter. Utdelningen kommer därför att vara låg eller utebli under de kommande åren.

Långsiktigt kundfokus och välbalanserad fastighetsportfölj

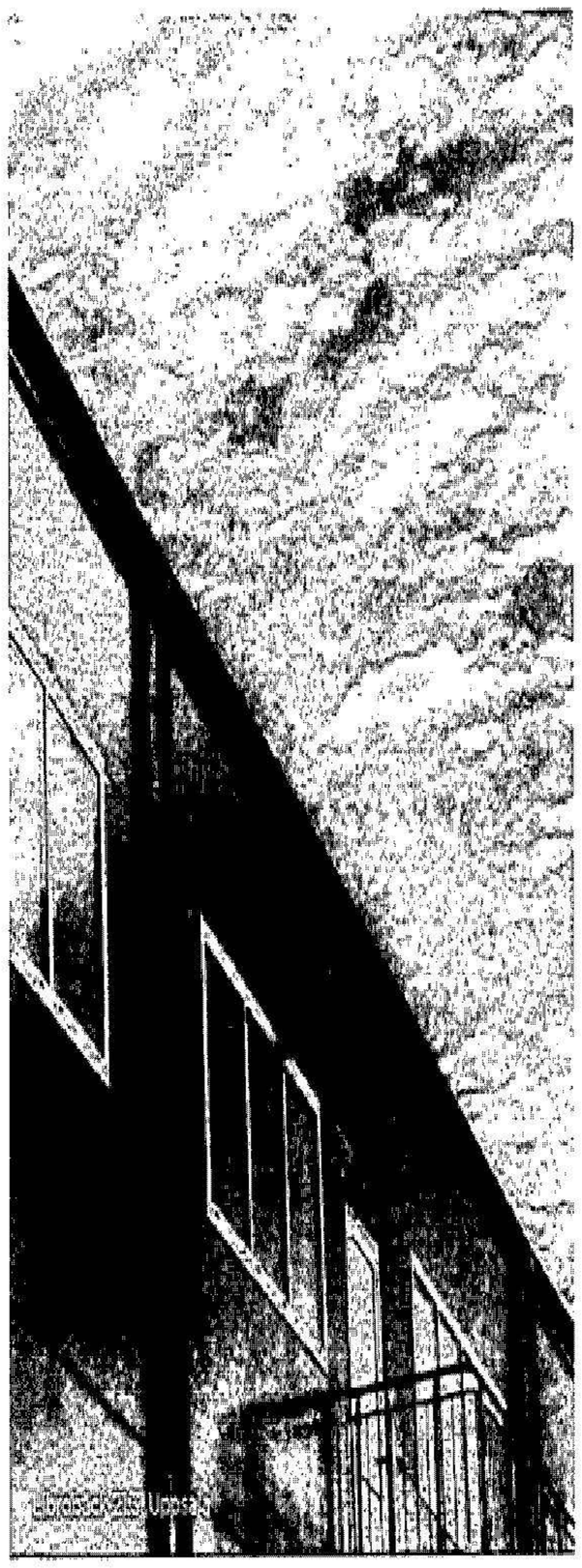
Stendörren avser att uppfylla sin affärsidé och uppnå sina mål genom långsiktigt kundfokus och en välbalanserad fastighetsportfölj. Syftet är att skapa värde över tid, där Stendörren, genom en samverkan av förvaltning, utveckling och förvärv, vid var tid äger en fastighetsportfölj som uppfyller kundernas verksamhetsbehov och önskemål i ett längre perspektiv samt skapar en långsiktig, hög, riskjusterad avkastning för aktieägarna.

Balanserad portfölj

Bra balans mellan avkastningsfastigheter och projektfastigheter med låg utvecklingsrisk ger en hög, trygg och långsiktig avkastning.

Kundfokus

Genom ett närvarande, engagerat och långsiktigt kundfokus stödja Stendörrens hyresgästers långsiktiga behov av lokaler som på ett hållbart sätt främjar utvecklingen av deras verksamheter.



HÅLLBART VÄRDESKAPANDE

VÅR AFFÄRSMODELL SKAPAR VÄRDE

FÖR VÅRA KUNDER

Genom att möjliggöra för deras verksamheter att utvecklas i attraktiva lokaler hos en närvarande och långsiktig fastighetsägare som eftersträvar nöjda kunder och nära kundrelationer.

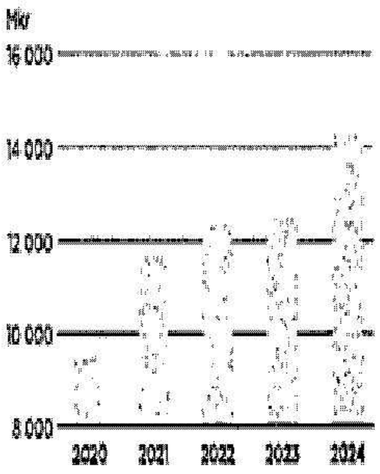
FÖR OMRÅDENA VI VERKAR I

Genom att vara en engagerad och ansvarstagande part i stadsutvecklingen och tillsammans med kommuner och kunder skapa lokaler som gör skillnad för verksamheter, människor och närområden.

FÖR VÅRA ÄGARE

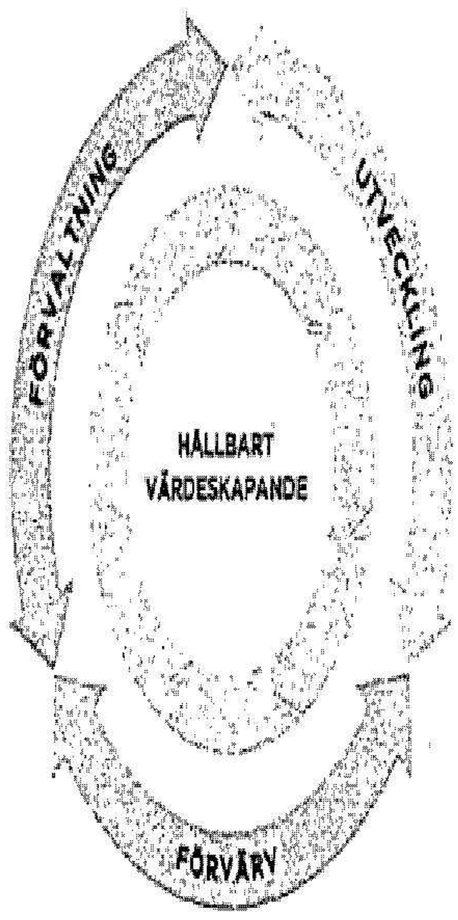
Genom att ha en välbalanserad portfölj med en trygg finansiell bas och en effektiv förvaltning vilket skapar en god totalavkastning.

Marknadsvärde fastighetsbestånd



FÖRVALTNING

- Arbeta för långsiktiga och nära kundrelationer samt kundvård genom en effektiv och proaktiv förvaltning av fastighetsportföljen via den egna förvaltnings- och driftsorganisationen.
- Bibehålla samt stärka kundrelationer med många och välrenommerade hyresgäster.
- Ha en tydlig avtalsstrategi som, utifrån rådande marknadsläge, främjar både säkrade och långa kassaflöden samt möjlighet till hyrestillväxt.
- Fokusera på hållbara fastigheter som kan utvecklas genom aktivt arbete för hållbara byggnader, minskade vakanser, hyreshöjningar och hyresgästsanpassningar.



UTVECKLING

- Arbeta med hållbar nybyggnation på mark med existerande byggrätter.
- Driva aktivt detaljplansarbete med ägda fastigheter för att skapa byggrätter och/eller ändra fastighetens användningsområde i syfte att skapa mervärde.

FÖRVÄRV

- Kontinuerligt utvärdera nya geografiska marknader som bedöms ha en god framtida utveckling.
- Förvärva fastigheter för lager, logistik och lätt industri som över tid bedöms kunna leva upp till bolagets avkastningskrav med beaktande av klimat- och omställningsrisker.
- Förvärva fastigheter i logistik-, och lätt industriområden i tillväxtregioner, där Stendörren redan är etablerade. Särskilt fokus på marknader där bolaget inte uppnått kritisk massa.
- Förvärva fastigheter som är flexibla i sitt användningsområde.
- Förvärva fastigheter med vidare utvecklingspotential.

20250604076645

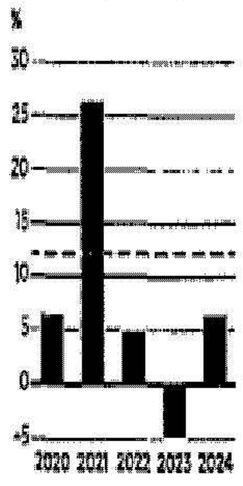
MÅL OCH UTFALL

Avkastning på eget kapital

Mål: >12%
Utfall: 7%

Genomsnittlig avkastning på eget kapital ska långsiktigt uppgå till lägst 12 procent.

Avkastning på eget kapital



Kommentar

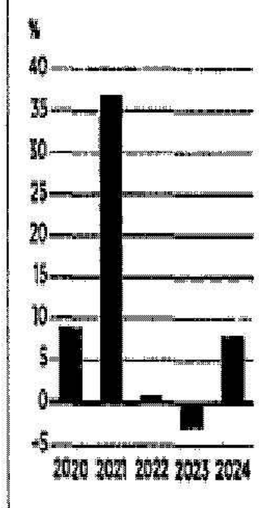
Avkastningen på genomsnittligt eget kapital (beräknat på 12 månaders genomsnitt) uppgick vid periodens slut till 7 procent.

NAV tillväxt

Mål: >15%
Utfall: 8%

Tillväxt i långsiktigt substansvärde ska långsiktigt uppgå till lägst 15 procent.

NAV tillväxt



Kommentar

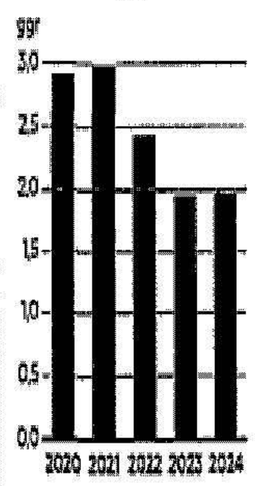
Tillväxt i långsiktigt substansvärde uppgick vid periodens utgång (de senaste 12 månaderna) till 8 procent och 18 procent om ej justerat för nyemission under fjärde kvartalet 2024.

Räntetäckningsgrad

Mål: 2,0x
Utfall: 2,0x

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

Räntetäckningsgrad



Kommentar

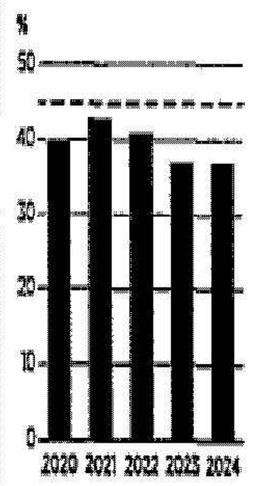
Räntetäckningsgraden uppgick till 2,0 gånger.

Soliditet

Mål: 35%
Utfall: 37%

Soliditeten ska långsiktigt uppgå till 35 procent och aldrig understiga 20 procent.

Soliditet



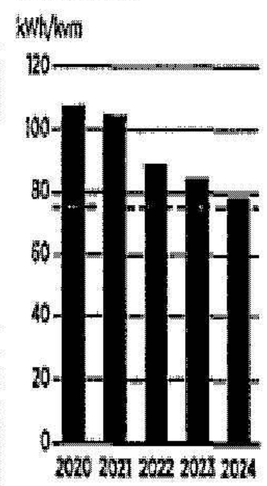
Kommentar

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 37 procent. Angiven soliditet är beräknad exkl. den leasingskuld som tillämpningen av IFRS 16 medför. Om denna skuldpost medräknas påverkas soliditeten negativt med cirka 0,7 procentenheter.

Energiintensitet

Mål: 75,6 kWh/kvm
Utfall: 78,7 kWh/kvm

Energiintensitet



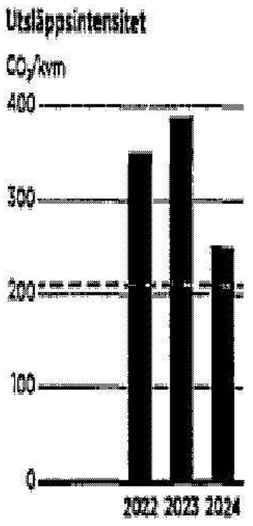
Kommentar

Energiintensiteten minskade med 5,7 procent i förhållande till föregående år. Jämförelsetal utgår från "like-to-like" samt normalårskorrigering.

Utsläppsintensitet[1]

Mål: 210 CO_2/kvm (BTA[2])
Utfall: 251 CO_2/kvm (BTA)

Utsläppsintensitet



Kommentar

Under Scope 3 och inom nybyggnation minskade utsläppen. Bolaget utgår från Boverkets standard för klimatdeklaration. Stendörren inkluderar även byggdel 7 och 8 i redovisad utsläppsintensitet. Beräkning och metod följer Greenhouse Gas Protocol.

Scope 3 redovisas från 2022 då Stendörren utökade sin rapportering.

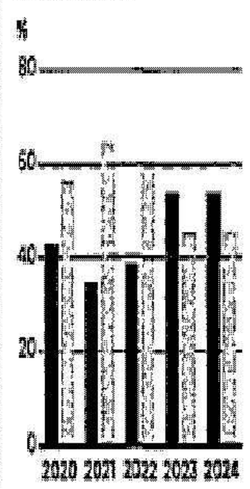
[1] Nybyggnation

[2] Bruttoarea

Jämställdhet

Mål: 40/60
Utfall: 54/46

Könsfördelning



Kommentar

Mål och utfall redovisar könsfördelningen bland bolagets chefer. Målet är en jämn könsfördelning med en fördelning om 40/60 i endera riktning. I ledningsgruppen är utfallet 50/50.

OPERATIVT ARBETSSÄTT

Stendörren är ett expansivt fastighetsbolag inom logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Affärsidén är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde. Det åstadkommer bolaget genom värdeskapande förvärv, genom att tillvarata den positiva hyrestillväxten som följer av urbaniseringen av storstadsregioner samt genom utveckling av befintliga tillgångar, inklusive bolagets omfattande och unika byggrättsportfölj.

Stendörrens fastigheter

Stendörrens bestånd består av en portfölj inom lager, logistik och lätt industri. I slutet av 2024 ägde Stendörren 160 fastigheter, med en uthyrningsbar yta om drygt 857 000 kvadratmeter och ett totalt marknadsvärde om 14,3 miljarder kronor (12,6). Hyresintäkterna ökade med cirka 7 procent till 902 miljoner kronor (843) och driftnettot ökade med cirka 7 procent till 718 miljoner kronor (672). Den ytmässiga uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 31 december 2024 till 91 procent (91) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (94).

Aktiv förvaltning

Stendörren är en långsiktig fastighetsägare med fokus på proaktiv förvaltning. Beståndet består främst av högavkastande lager-, logistik- och lätt industrifastigheter. Syftet är att skapa långa och starka relationer till hyresgästerna genom att tillgodose deras behov av lokaler som hjälper dem att utveckla sina verksamheter. Den diversifierade basen av hyresgäster består såväl av väletablerade små och medelstora företag samt större internationella företag. Det ger långvarigt starka kassaflöden.

Förvaltning i egen regi

Stendörren förvaltar sitt fastighetsbestånd, avseende både ekonomisk och teknisk förvaltning, med egen personal. Aktiv förvaltning i egen regi skapar förutsättningar för långsiktiga kundrelationer. Syftet är att kunna fånga upp kundernas förändrade behov tidigt och erbjuda god och personlig service. Med en egen organisation skapas en närvaro och tillgänglighet för hyresgästerna och området samt en grundlig marknadskännedom och en god kunskap om fastigheterna. På så sätt kan bolaget driftoptimera fastigheterna och genomföra kostnadseffektiva underhållsplaner och förebyggande åtgärder som minskar behovet av felavhjälpande support till hyresgäster. Något som dessutom leder till högre trivsel.

Ansvarsfull och långsiktig avtalsstrategi

Stendörren strävar efter att teckna långa hyresavtal med hyresgäster som har god kreditvärdighet och verkar för en avtalsstock med jämn förfallostruktur. Alltid med beaktande av marknadsläget och aktuella hyresnivåer. Stockholms starka tillväxt medför att hyrestillväxten i regionens centrala delar på senare år varit stark. På lång sikt bedöms urbaniseringens effekt på hyrestillväxten bestå. Det gäller även andra utvalda nordiska tillväxtstäder. Detta kan innebära att Stendörren i vissa delmarknader tecknar kortare avtal givet att investeringarna är små, vilket medför en snabbare anpassning till stigande marknadshyror.

Stendörren utvecklar över tid sina arbetsprocesser, interna kontroller och rutiner. Målet är att arbeta smartare, effektivare, mer klimatsmart och mer ekonomiskt, samt att säkerställa en hög kontroll av bolagets hyresflöden och god affärsetik för att skapa möjligheter för långsiktiga kundrelationer och ett ansvarsfullt företagande. Bolaget tecknar ofta kallhyresavtal eller så kallade "Triple net-avtal" för att bidra till en kostnadseffektiv förvaltning och låg operativ risk.

Omförhandlingar – fortsättningen på en nära kundrelation

Förvaltningens arbete med omförhandling och förtida översyn av hyresavtal pågår kontinuerligt. Vid omförhandlingar görs en bedömning av marknadsläget och kundens behov och önskemål. Den kontinuerliga dialogen med hyresgästen skapar goda förutsättningar för gemensamma förväntansbilder och en fortsatt god relation. Hyresavtal motsvarande ett årshyresvärde om 11 miljoner kronor har omförhandlats under året. Dessa omförhandlingar resulterade i en hyreshöjning om i genomsnitt 6 procent. Dessutom har Stendörren vid ett flertal omförhandlingar överfört kostnadsansvar för driftkostnader, delar av underhåll samt skötsel av fastigheterna och lokalerna på hyresgästerna, vilket på sikt kommer få en positiv effekt på det löpande driftsöverskottet.

Proaktivitet för att minska hyresförluster

Under 2024 uppgick hyresförlusterna till cirka 4,1 miljoner kronor. Stendörren för en kontinuerlig dialog med hyresgästerna med avsikt att identifiera eventuella finansiella svagheter i ett tidigt skede och därigenom kunna minimera hyresförlusterna. Detta har varit extra viktigt under året till följd av en svagare konjunktur och de senaste årens höga inflation. Genom ett proaktivt uthyrningsarbete säkerställer vi kreditvärdighet och historik, vilket därmed minimerar risker för hyresförluster.

Värdeförändring och omklassificering

	Byggrätter	Förvaltningsfastigheter	Summa
Ingående värde per 2024-01-01	1 370	11 196	12 566
Investeringar	117	481	598
Omklassificering projekt till förvaltningsfastighet	-32	78	26
Omvärdering	23	176	199
Valutaeffekter	0	17	17
Förvärv	0	1 129	1 129
Avyttringar	0	-224	224
Utgående värde per 2024-12-31	1 458	12 853	14 311

20250604076546

Stendörrens marknader

Stockholm

Stendörren fokuserar på att förvalta, förädla och förvärva i fastigheter för lager, logistik och lätt industri i tillväxtregioner, främst i Storstockholm och Mälardalen. De områden där Stendörrens fastighetsbestånd är beläget erbjuder utmärkta förutsättningar för distribution, då en stor del av Sveriges slutkonsumenter finns inom kort räckvidd. Mälardalens strategiska läge har över tid lett till en stark hyresutveckling och låga vakansgrader. Under 2024 har hyrorna varit stabila och vakansgraden ökat något, och direktavkastningskravet för prime-logistikläge uppgick till 5,00 procent för 2024.

Oslo, Köpenhamn, Helsingfors och Göteborgsregionen

Stendörren har en geografisk närvaro i Göteborg och Borås, två strategiska logistiklägen. Trots konjunkturpåverkan förblir lager-, logistik- och industrisegmentet attraktivt för investeringar, och direktavkastningskravet i Borås noterades på 6,60 procent för 2024.

Stendörren har även fastighetsbestånd i de nordiska huvudstäderna Oslo, Köpenhamn och Helsingfors. Direktavkastningskraven inom lager-, logistik- och industrisegmentet ökade i samtliga dessa städer, motsvarande 5,50 procent i Oslo, 5,10 procent i Helsingfors och 5,25 procent i Köpenhamn. I Helsingfors minskade direktavkastningskravet med cirka 10 punkter, medan den i Köpenhamn ökade med cirka 15 punkter.

Tillväxtregioner med god infrastruktur

Under 2024 har fokus varit på att komplettera befintligt fastighetsbestånd varför elva fastigheter förvärvades lokaliserade till fem av bolagets utvalda marknader med en total uthyrningsbar yta om 61 522 kvadratmeter. Förvärven sker med utgångspunkt från bolagets uppställda mål att utveckla och förstärka närvaron i Stockholm, Göteborg, Uppsala samt i Stendörrens utländska marknader. En utökad förvaltningsvolym som uppnått kritisk massa möjliggör en mer rationell och kostnadseffektiv förvaltning och uthyrning.

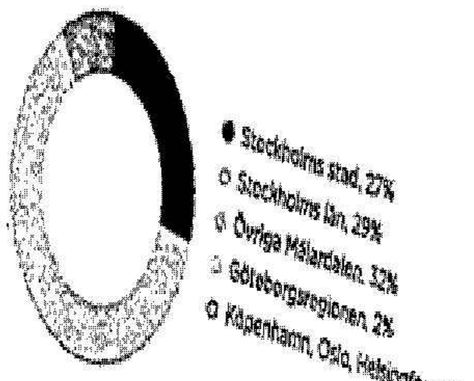
Kriterier för förvärv och etablering

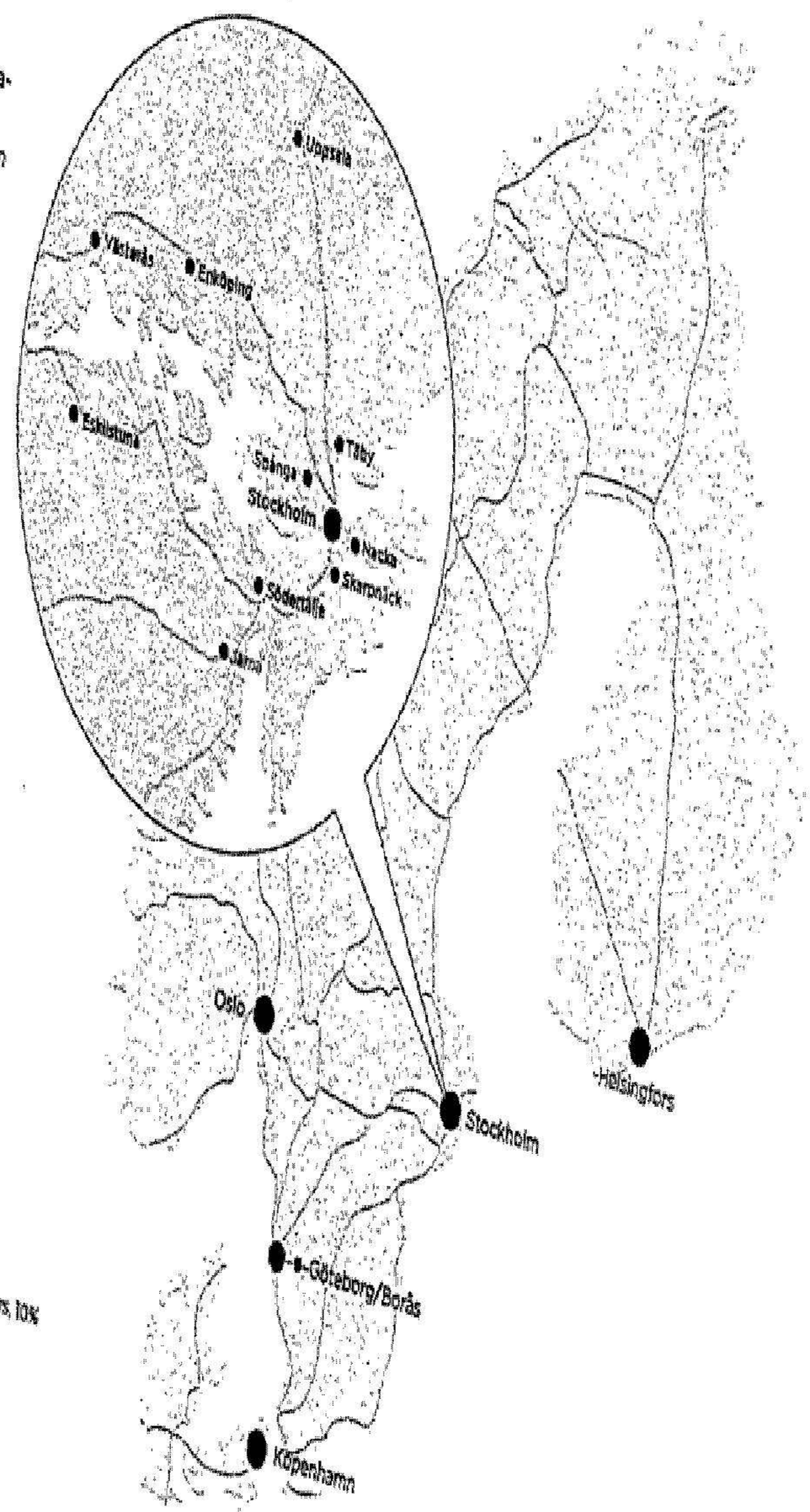
Stendörren investerar i:

- Enskilda fastigheter eller fastighetsportföljer.
- Fastigheter för lager, logistik och lätt industri som över tid bedöms kunna leva upp till bolagets avkastningskrav med beaktande av klimat- och omställningsrisker.
- Fastigheter i logistik och lätt industriområden i tillväxtregioner, där Stendörren redan är etablerad. Särskilt fokus på marknader där kritisk massa ännu inte uppnåtts.
- Fastigheter som är flexibla i sitt användningsområde.
- Bebyggda eller obebyggda fastigheter med utvecklingspotential.

Geografisk fördelning

Hyresintäkter





LOKALTYPER OCH HYRESGÄSTER

Stendörrens lokaltyper

Stendörrens fastighetsbestånd omfattar lager-, logistik- och industrifastigheter, ett segment med ökande efterfrågan och låg vakansgrad. I stadsnära lägen är marknadsbristen stor, vilket driver upp hyresnivåerna, medan närförorter erbjuder bättre infrastruktur och något lägre hyror. Ytterstadslägen möjliggör nyproduktion av moderna och kostnadseffektiva lokaler. Trenderna gäller även i Köpenhamn, Helsingfors och Oslo, där Stendörren har expanderat. Lager, logistik och lätt industri står för 70 procent av bolagets uthyrningsbara yta, medan kontor utgör 19 procent.

Stendörrens hyresgäster

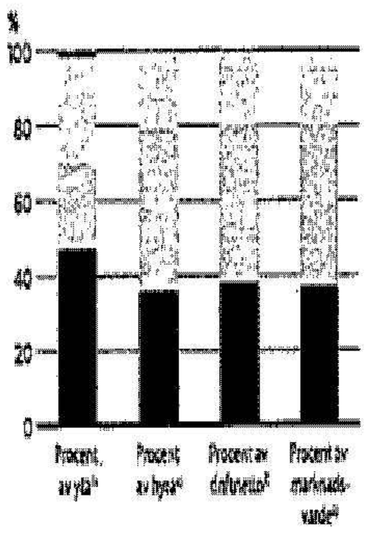
Stendörren har en diversifierad hyresgästbas med cirka 1 200 avtal vid årets slut, bestående av både små och stora företag från olika branscher. Fastighetsportföljen är branschmässigt spridd med exponering mot logistik, lätt industri, handel och tjänsteföretag, vilket minskar känsligheten för konjunktursvängningar.

Portföljens duration och branschfördelning

Vid utgången av 2024 uppgick den genomsnittliga löptiden på Stendörrens hyresavtal till 4,4 år, vilket säkerställer en stabil intäktsbas och minskar risken för större hyresbortfall. Det största fastighetssegmentet är logistik och lager, som står för 47 procent av den totala uthyrningsbara ytan, följt av lätt industri med 23 procent. Efterfrågan på lokaler inom dessa segment har varit fortsatt stark under året, vilket har bidragit till en stabil hyresutveckling.

Portföljens riskspridning stärks ytterligare av att 79 procent av fastigheterna, räknat till yta, har minst två hyresgäster, vilket minskar risken för större vakanser vid eventuella uppsägningar. De tio största hyresavtalen svarar för 19 procent av den årliga grundhyran.

Fastighetsbeståndet per kategori

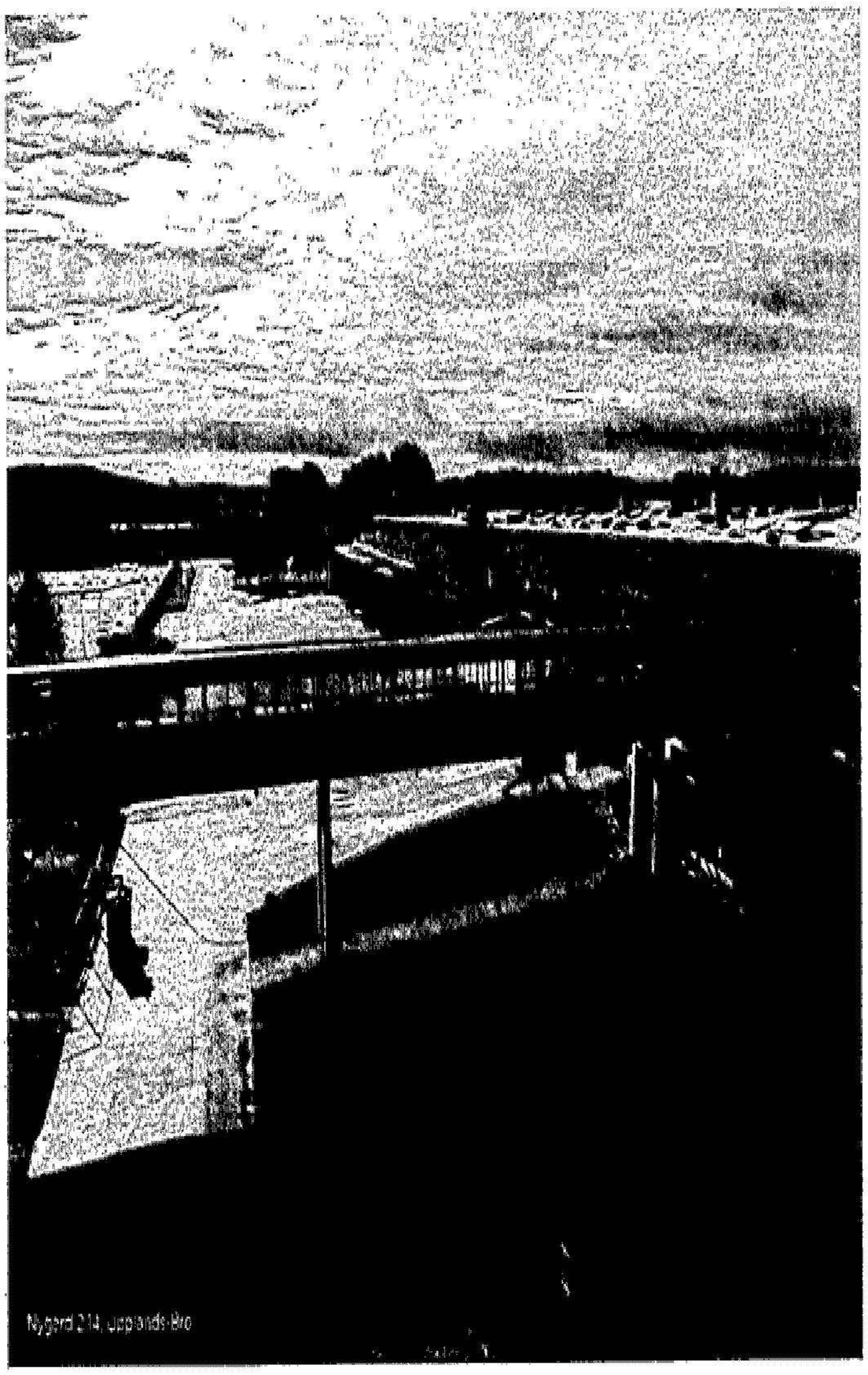


[1] Baserat på typ av användning av yta

[2] Baserat på typ av fastighet

Stendörrens tio största hyresgäster

- Fortifikationsverket, 8%
- Åtta.45 Tryckeri AB, 2%
- Mountain Top, 2%
- Stockholm Vatten AB, 1%
- Unilever Europe BV, 1%
- Carla AB, 1%
- Södertälje Industriservice AB, 1%
- Veho Bil Sverige AB, 1%
- Bactiguard AB, 1%
- Sätra Motorcenter AB, 1%
- Övriga, 81%



Nygård 2:14, Upplands-Bro

20250604407647

PROJEKT

En ständig utveckling av fastighetsbeståndet innebär att Stendörren kan möta kundernas behov av ändamålsenliga lokaler. Genom att utveckla, höja kvalitet och modernisera skapas förutsättningar för bibehålla och långa kundrelationer. Detta genererar stabila kassaflöden och värdetillväxt.

Nyproduktion

Stendörren arbetar aktivt med att tillvarata befintliga byggrätter och tillskapa nya. I beståndet finns idag både byggrätter inom gällande detaljplaner men också potential till framtida byggrätter som kan tillskapas genom nya detaljplanearbeten. Utvecklingen av byggrätter drivs med utgångspunkt från marknadens efterfrågan.

Fastighetsförädling

Bolaget arbetar för att kunna möta de förändrade förutsättningarna och på bästa sätt ta vara på potentialen i fastigheter i områden där utveckling sker och tillväxt finns.

Inom ramen för utvecklings- och projektverksamheten bedriver Stendörren fastighetsförädling. Förädlingsobjekten identifieras genom noggrann analys av befintliga fastigheter utifrån parametrar som geografiskt läge, närområdets utveckling, efterfrågan på lokaler, typer av hyresgäster och verksamheter, hyresnivåer och investeringsbehov. Arbetet sker i nära samarbete mellan medarbetare inom förvaltning, uthyrning, utveckling och förvärv. Investeringar sker ofta i samband med nyteckning av hyresavtal, både för nya kunder med nya behov och för befintliga kunder med förändrade behov.

Stendörren har under året startat och färdigställt flertalet projekt i den löpande förvaltningen i syfte att förädla fastigheterna och anpassa lokaler efter specifika önskemål från nya kunder. Under året har en större ombyggnation av fastigheten Filmremsan 2 i Högdalen i Södra Stockholm genomförts och färdigställts.

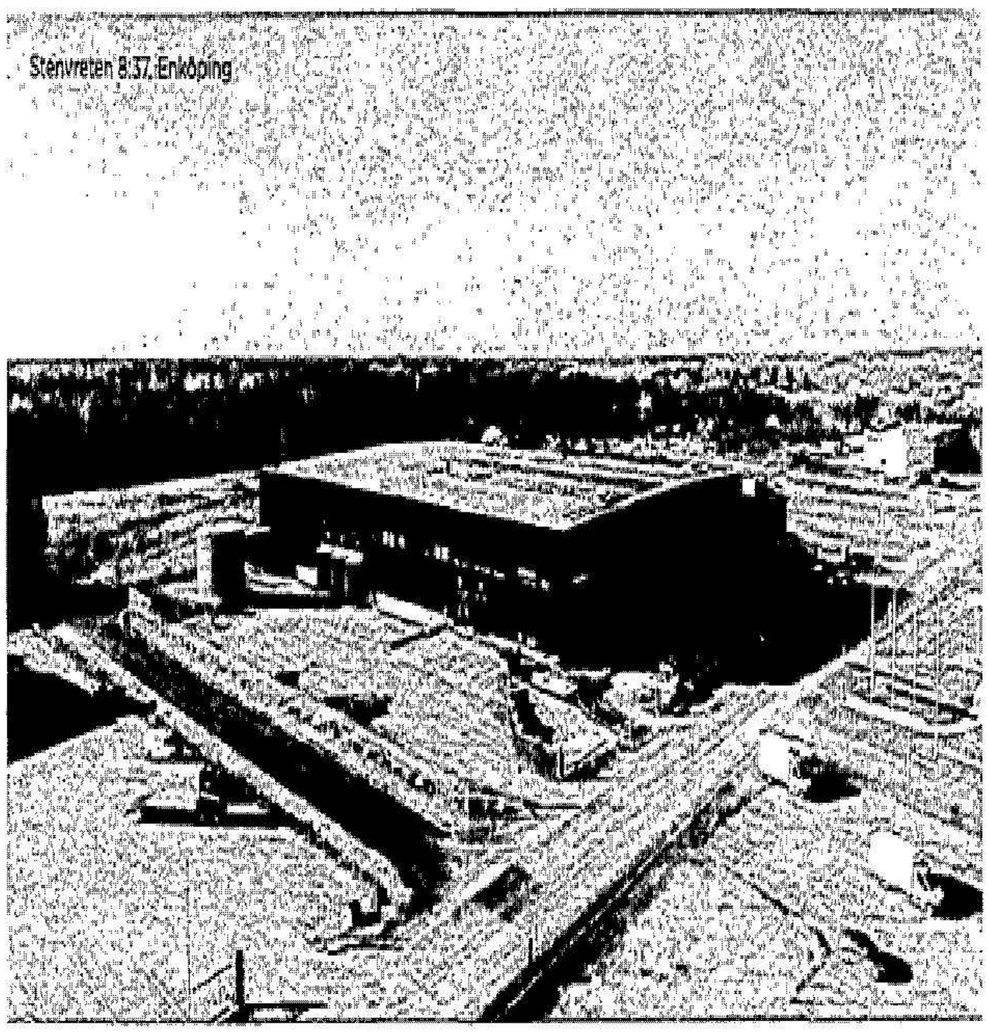
Ökad modernitet, effektivitet och förbättrad hållbarhetsprestanda i fastighetsbeståndet bidrar till högre hyresintäkter, högre uthyrningsrad och minskade kostnader.

Kontinuerligt utvecklingsarbete

När storstadsregioner växer förändras också markanvändningen i många områden där Stendörren har sitt fastighetsbestånd. Urbaniseringen leder till att det i många traditionella lager- och industriområden skapas ett omvandlingstryck mot bostäder. Stendörren arbetar med att identifiera omvandlingsmöjligheter och utvecklingspotential i det befintliga fastighetsbeståndet. Där det finns rätt förutsättningar arbetar Stendörren för att bidra till att det tas fram nya detaljplaner för bostäder för vidare utveckling och förvaltning.

Under 2024 har Stendörren fortsatt arbetet med att både utveckla befintliga byggrätter och skapa nya byggrätter genom aktivt detaljplanearbete. Målet är att successivt bebygga och utveckla dessa fastigheter för att skapa attraktiva, hållbara och moderna byggnader.

Stendörren hade per 31 december 2024 totalt 40 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Outnyttjade byggrätter summerar till cirka 637 000 kvadratmeter och är huvudsakligen för logistik, lätt industri- och bostadsändamål. Genom ett aktivt utvecklingsarbete och i samband med förvärv tillskapas och tillförs ytterligare byggrätter inom befintliga användningsområden. Möjligheterna i byggrättsportföljen bedöms som goda eftersom byggrätterna är belägna i expansiva kommuner och områden i Storstockholm och Mälardalen såväl som andra utvalda tillväxtorter. Takten på nya byggstarter påverkas bland annat av efterfrågan givet det aktuella marknadsläget men även av byggpriser. Pågående samt nyligen avslutade projekt som ännu inte



Stenvreten 8:37, Enköping

Färdigställda projekt under rapportperioden

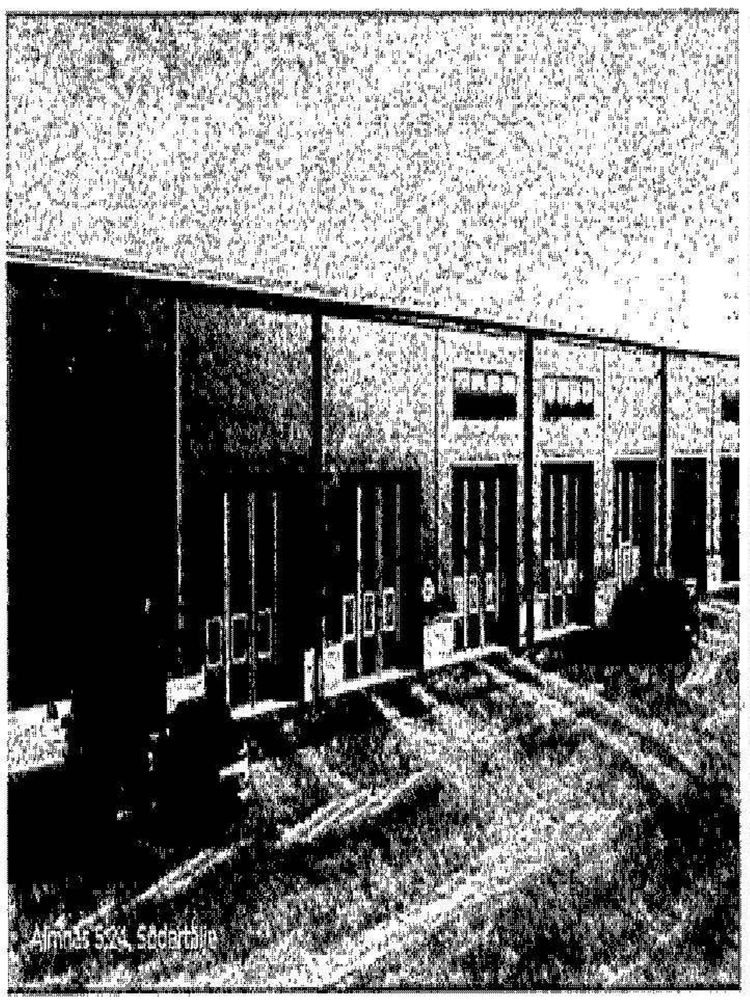
Kommun	Fastighet	Typ av projekt	Slutdatum	Storlek, kvm[1]	Investering, Mkr[2]	Uthyrningsgrad, %
Södertälje	Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Q1 2024	2 300	49	100
Stockholm	Filmremsan 2	Ombyggnation	Q4 2024	2 400	37	49
Enköping	Stenvreten 8:37	Ny logistik	Q4 2024	9 700	149	100
Egedal (Köpenhamnsregionen)	Svavelhöjvej 17	Tillbyggnad lätt industri	Q4 2024	3 300	47	100
Totalt färdigställda projekt				17 700	282	
Totalt exklusive hyresgästanpassningar				15 300	245	

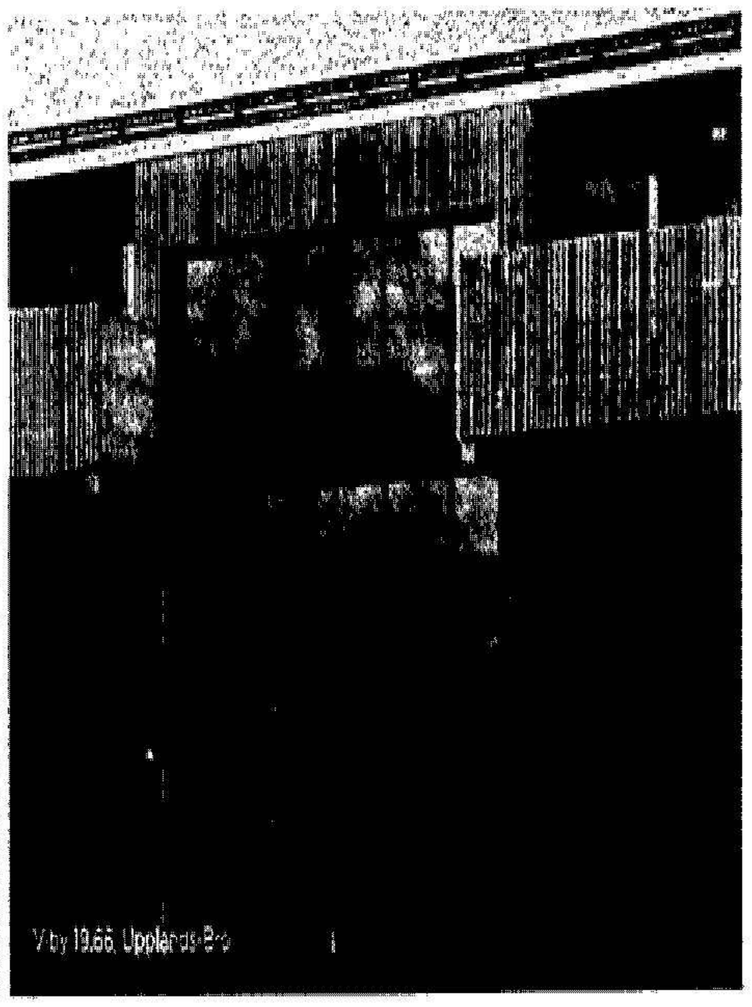
[1] BTA (bruttoarea, nyproduktion, tillbyggnad), LOA (lokalarea, hyresgästanpassning, ombyggnad).

[2] Inkluderar kostnader för finansiering samt bokfört värde mark vid nyproduktion.

hunnit generera intäkter under rapportperioden förväntas, i takt med uthyrning, färdigställande och inflyttning, kunna addera cirka 57 miljoner kronor i driftsnetto. Av detta belopp avser cirka 9 miljoner kronor nyligen färdigställda eller inom ett år färdigställda projekt för vilka hyresavtal föreligger, cirka 31 miljoner kronor avser projekt inom lätt industri och urban logistik som byggs eller avses byggas på spekulation och cirka 17 miljoner kronor avser projekt inom logistik som förutsätter uthyrning före byggstart. Därutöver har bolaget en omfattande portfölj med kommande projekt, som är i tidigare skede.

Under 2024 har Stendörren startat flertalet nya byggnationer. Pågående projekt för nyproduktion av logistik, lager och lätt industri omfattade vid årets utgång tillsammans 40 800 kvadratmeter. Under 2024 färdigställdes två helt nya byggnader samt en tillbyggnad om tillsammans 15 300 kvadratmeter. Dessa utgörs av en lättindustribyggnad i Södertälje, en logistikbyggnad i Enköping samt en tillbyggnad i Egedal i Köpenhamnsregionen.


Almnäs 5:24, Södertälje


Viby 19:66, Upplands-Bro

Pågående projekt per 2024-12-31

Kommun	Fastighet	Typ av projekt	Nuvarande fas	Tidigast möjliga datum[1]	Storlek, kvm[2]	Indikativ investering, Mkr[3]	Bedömd återstående investering, Mkr	Bedömt årligt driftnetto, Mkr	Uthyrningsgrad, %
Södertälje	Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q1 2025	2 300	52	18	3,0	0
Upplands-Bro	Viby 19:30	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q1 2025	1 200	36	9	2,6	100
Upplands-Bro	Nygård 2:17 (GreenHub)	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q2 2025	2 300	53	13	3,6	0
Stockholm	Båglampan 25	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q3 2025	3 700	97	64	6,4	100
Stockholm	Vindkraften 2	Ny lätt industri	Projektering	Q1 2026	2 200	37			
Upplands-Bro	Viby 19:66	Ny logistik	Projektering[4]	Q2 2026	5 200	115			
Södertälje	Almnäs 5:23	Ny logistik	Projektering[4]	Q2 2026	17 000	274	404	38,4	0
Upplands-Bro	Nygård 2:17 (GreenHub)	Ny lätt industri	Projektering[4]	Q2 2026	3 400	78			
Stockholm	Fotocellen 6	Ny logistik	Projektering[4]	Q3 2026	3 500	102			
Totalt pågående projekt					**40 800**	**844**	**508**	**54,0**	
Totalt exklusive hyresgästanpassningar och ombyggnation					**40 800**	**844**	**508**	**54,0**	

[1] Stendörren avser primärt att byggstarta vid helt eller delvis uthyrda projekt, vilket gör att möjligt slutdatum beror på tidpunkt för uthyrning och byggstart.

[2] BTA (nyproduktion, tillbyggnad), LOA (hyresgästanpassning, ombyggnad).

[3] Inkluderar kostnader för finansiering samt bokfört värde mark vid nyproduktion.

[4] Bygglov har erhållits.

20250604076 48

Bostadsutveckling

Den pågående samhällsutvecklingen, tillväxten och den ökande befolkningen i Stockholmsregionen skapar en långsiktig efterfrågan på bostäder. För att klara bostadsförsörjningen behöver Stockholm med kranskommuner förtäta bebyggelsen och i allt högre utsträckning planlägga till exempel industrimark för bostadsändamål. På ett fåtal fastigheter inom Stendörrens befintliga fastighetsbestånd arbetar vi långsiktigt med att ta fram nya detaljplaner för bostäder i sådana lägen.

Byggrätter för bostäder kan antingen skapas på obebyggd mark, i anslutning till en befintlig byggnad eller genom att konvertera befintliga byggnader. I Botkyrka har Stendörren en detaljplan som medger utveckling av cirka 800 bostäder och cirka 10 000 kvadratmeter kommersiella lokaler.

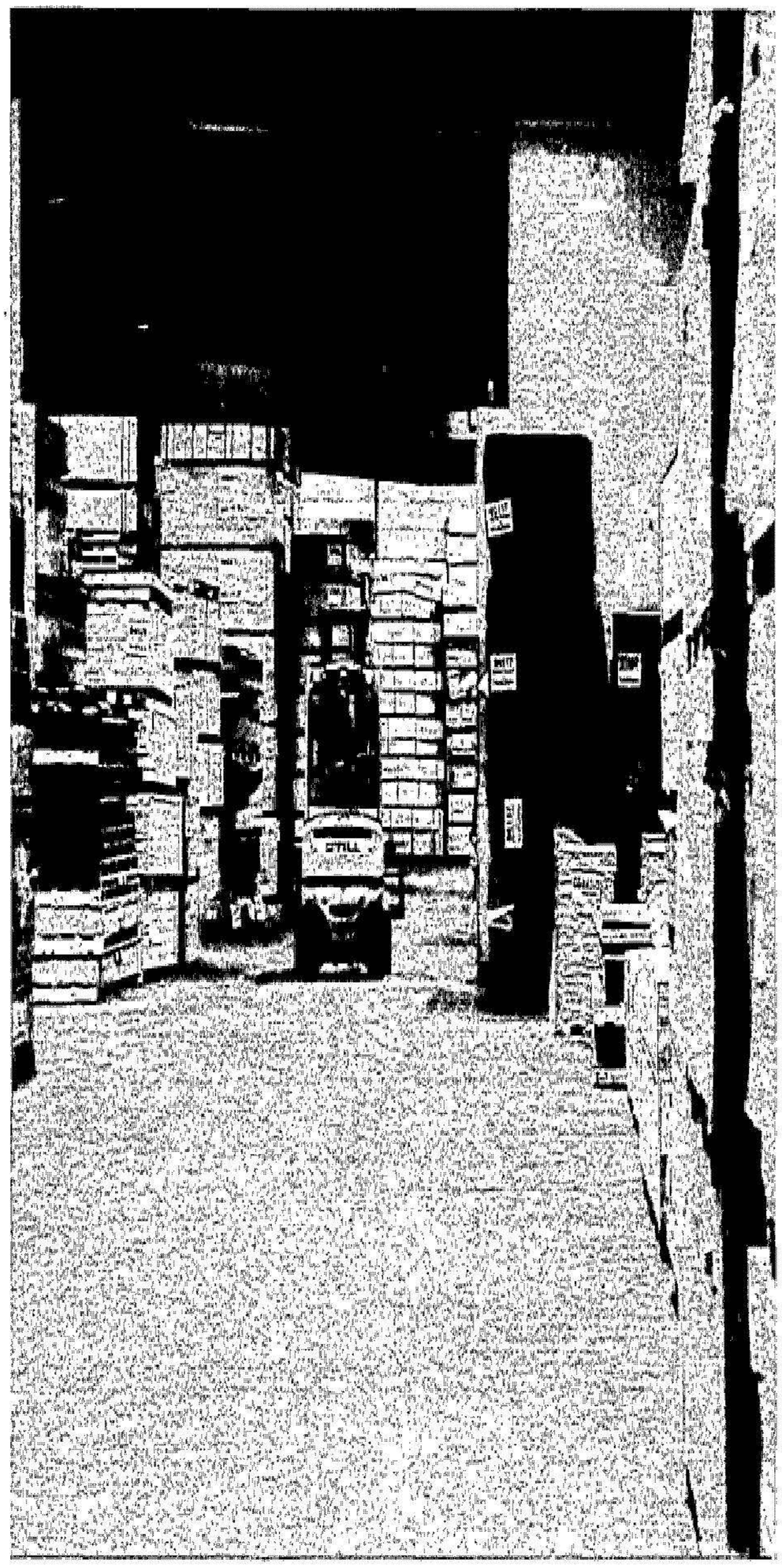
Stendörren har ett pågående arbete med ny detaljplan för bostäder i Sollentuna, Traversen 14 och 15. Stendörren undersöker därutöver förutsättningarna för att driva detaljplan på fler platser i Stockholmsregionen. Ett exempel är den södra delen av Green-Hub i Upplands-Bro som ligger med utsikt över sjön Mälaren.

Kommande projekt per 2024-12-31

Kommun	Huvudsaklig framtida användning	Bedömd byggrätt (BTA kvm)[1]	Status detaljplan	Bedömd tidigast möjliga byggstart[2]
Upplands-Bro	Logistik	377 000	Inom detaljplan	2025-2026
Flen	Logistik	55 000	Inom detaljplan	2025-2026
Södertälje	Logistik	42 200	Inom detaljplan	2025-2026
Fredrikssund	Lätt industri	5 800	Inom detaljplan	2025-2026
Nynäshamn	Lätt industri	5 000	Inom detaljplan	2025-2026
Eskilstuna	Logistik	5 000	Inom detaljplan	2025-2026
Botkyrka	Bostäder	3 700	Inom detaljplan	2025-2026
Enköping	Lätt industri	2 700	Inom detaljplan	2025-2026
Enköping	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2025-2026
Västerås	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2025-2026
Göteborg	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2025-2026
Järfälla	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2025-2026
Botkyrka	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2025-2026
Upplands-Bro	Lätt industri	1 500	Inom detaljplan	2025-2026
Uppsala	Lätt industri	1 000	Inom detaljplan	2025-2026
Botkyrka	Bostäder	80 000	Inom detaljplan	2025-2026
Sollentuna	Bostäder	7 000	Planändring pågår	2026-2027

[1] BTA, kan skilja sig från vad som är tekniskt och kommersiellt genomförbart att utveckla.

[2] Start av första fasen, vissa projekt kommer utvecklas i flera faser. Stendörren avser primärt att byggstarta vid helt eller delvis uthyrda projekt, villkor gör att faktisk byggstart bland annat beror på tidpunkt för uthyrning.



FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Under 2024 genomförde Stendörren elva fastighetsförvärv i sju separata affärer med en total uthyrningsbar yta om cirka 61 500 kvadratmeter till en direktavkastning om 7,0 procent. Det totala överenskomna fastighetsvärdet för dessa förvärv uppgick till 1 190 miljoner kronor. Samtliga avtalade fastigheter var dock inte tillträdda under 2024.

Som en del av bolagets strategiska tillväxtmål har Stendörren fokuserat på att förvärva fastigheter i Stockholm, Uppsala, Göteborg och även i Stendörrens utländska marknader. Stendörren utvärderar kontinuerligt möjliga affärer i bolagets samtliga marknader. Ambitionen i Göteborg, Helsingfors, Köpenhamn och Oslo är att över tid uppnå en kritisk volym för att skapa en effektiv och lokal egen förvaltning samt uthyrningsverksamhet.

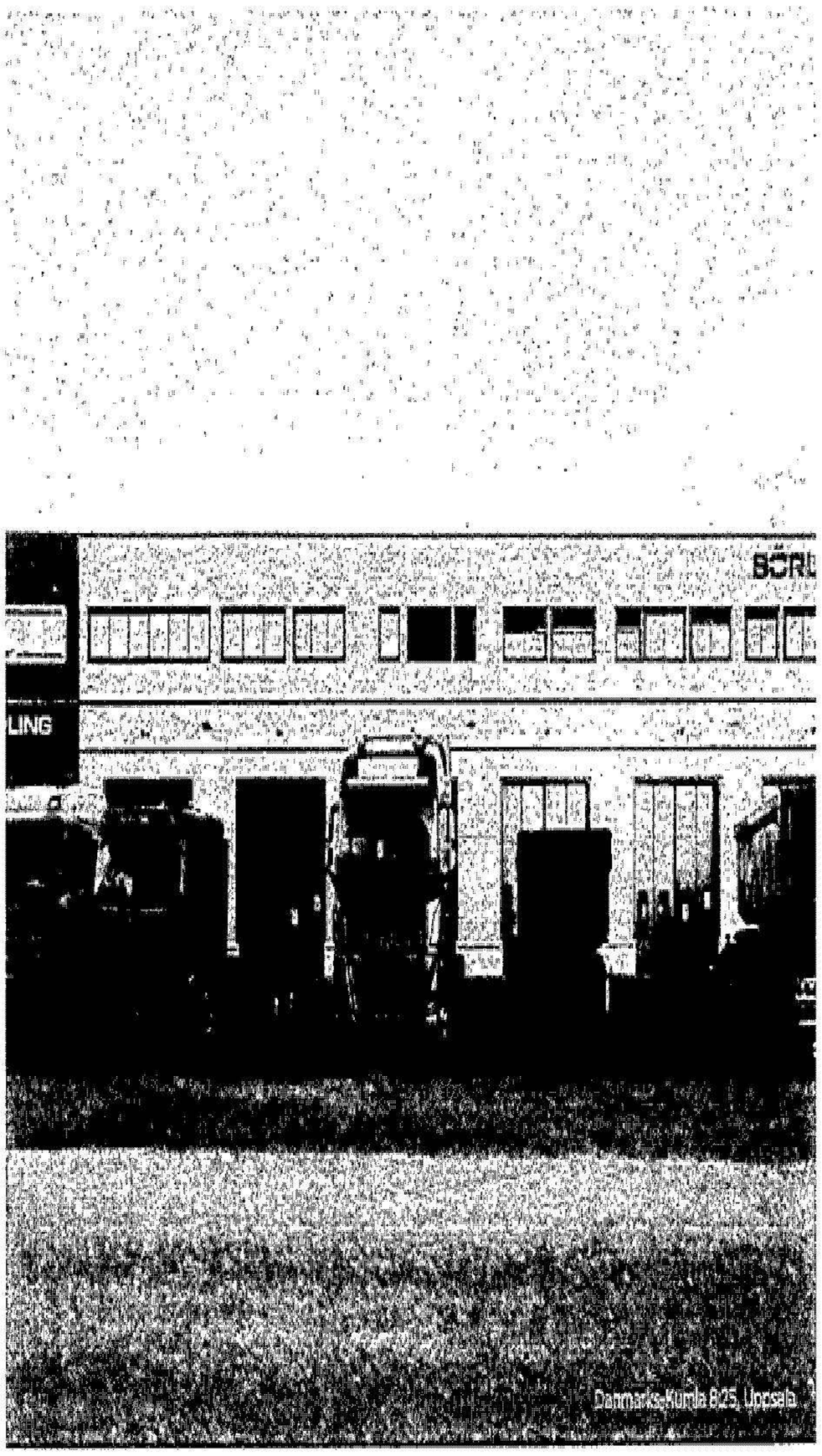
Under 2024 genomförde Standörren en avyttring av fastigheten Varvet 1 i Botkyrka kommun vilken förvärvades av Trafikverket.

Förvärv 2024

Kommun	Fastighet	Uthyrbar area, kvm	Överenskommet fastighetsvärde, Mkr	Fastighetstyp	Datum
Botkyrka	Skyttbrink 46	1 258	20	Lager, lätt industri	2024-07-03
Södertälje	Lyftkranen 3	1 977	42	Lager, lätt industri	2024-07-03
Tuusula	Kalliotie 2	13 596	131	Lager	2024-09-03
Uppsala	Danmarks-Kumla 8:22, 8:23, 8:25	18 598	545	Lager, lätt industri	2024-09-17
Baerum	Mølladammen Næringspark	15 622	245	Lätt industri	2024-11-21
Härryda	Bärhult 1:121, 1:122	6 406	127	Lager, lätt industri	2024-12-12
Södertälje	Arbetsledaren 1, Åkerkullan 2	4 065	80	Lager, lätt industri	2024-12-18
Totalt		61 522	1 190		

Avyttringar 2024

Kommun	Fastighet	Uthyrbar area, kvm	Överenskommet fastighetsvärde, Mkr	Fastighetstyp	Datum
Botkyrka	Varvet 1	14 825	202	Lager, lätt industri	2024-03-15
Totalt		14 825	202		



Danmarks-Kumla 8:25, Uppsala

20250604076 49

FINANSIERING

Investering i kommersiella fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet som ställer stora krav på tillgång till både riskbärande kapital och lånat kapital. Tillgången till kapital varierar över tid och påverkas av både bolagsspecifika faktorer (utsikterna till att över tid skapa en god avkastning till det riskbärande kapitalet och förmågan att återbetala lånat kapital) samt externa faktorer såsom förändrade marknadsförutsättningar, konjunktur och makroekonomi.

Stendörrens största utgiftspost i resultaträkningen utgörs av ränta på lånat kapital medan ett av bolagets viktiga finansiella mål är att leverera en hög riskjusterad avkastning på det riskbärande kapitalet. För att minimera de finansierings-, ränte- och kreditrisker som beskrivs närmare under riskavsnittet på sidorna 47–48 har styrelsen antagit en finanspolicy med vissa intervall för tillåten spridning av kapitalbindningstider och räntexponering.

Stendörrens finansiering

Stendörrens totala tillgångar uppgick den 31 december 2024 till 14 975 miljoner kronor (13 193). Bolagets verksamhet finansieras med eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Det egna kapitalet och de räntebärande skulderna utgör de två viktigaste kapitalkällorna och svarade per balansdagen för 41 procent (42) respektive 59 procent (58) av bolagets totala finansiering.

Bolaget strävar efter relativt lång ränte- och kapitalbindning. Räntebindningen minskar räntekänsligheten samtidigt som en spridning av lånens kapitalbindning över flera år minskar refinansieringsrisken. Enligt bolagets finanspolicy får inte mer än 33 procent av alla lånens kapitalbindning förfalla till refinansiering under ett enskilt år. Förfallostrukturen av Stendörrens räntebärande skulder vid utgången av 2024 framgår av tabellen nedan.

Stendörren har vidare finansiella åtaganden (kovenanter) i sina låneavtal. De finansiella åtagandena är kassaflödesbaserade eller relaterade till belåningsgrad och soliditet. Stendörren uppfyller samtliga dessa åtaganden.

Räntebärande skulder

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 7 791 miljoner kronor (6 651), motsvarande en belåningsgrad om 52 procent (50). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 6 531 miljoner kronor (5 582) och två gröna obligationslån om totalt 1 300 miljoner kronor (1 100). Låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper uppgick till -40 miljoner kronor (-31). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick till 153 miljoner kronor (825) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna.

Skulder till kreditinstitut

Stendörrens räntebärande skulder till kreditinstitut består av bilaterala banklån som upptagits med säkerhet i dotterbolagens fastigheter. Banklånen tillhandahålls av sex olika banker.

Obligationslån

Bolaget hade vid balansdagens utgång två utestående obligationslån, varav båda är gröna. Det ena obligationslånet, med förfall 2026-12-21, uppgår till 500 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 5,25 procent och det andra obligationslånet, med förfall 2027-12-12, uppgår till 800 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,90 procent.

Kapitalbindning

Per 31 december 2024 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 3,2 år (2,6) och för totala räntebärande skulder 3,1 år (2,6).

Räntebindning

Bolagets låneavtal löper i huvudsak med tre månaders stibor som räntebas. Stendörren räntesäkrar sig mot en uppgång i referensräntan Stibor 90 genom en portfölj av räntetak med ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 4 600 miljoner kronor. Den samlade effekten av räntesäkringen ger en referensräntenivå på 1,6 procent på den räntesäkrade delen av de räntebärande skulderna. Stendörren har även fyra forwardstartade ränteswapavtal vilket förlänger derivatportföljens genomsnittliga löptid, för mer detaljer se tabell på sidan 22. Vid årets utgång var cirka 59 procent av bolagets räntebärande skulder räntesäkrade. Inklusive den osäkrade delen av relevant Ibor och den säkrade delen via swap och räntetak, var den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder 2,2 år (3,3).

Övriga skulder

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december 2024 till 1 061 miljoner kronor (999) och avser skatten på fastigheter, derivat, obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag.

Förfallostruktur räntebärande skuld, per 31 december 2024

Mkr	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	>2031	Summa	Andel av total, %
Swedbank	0	0	679	2 270	0	0	0	0	2 950	38
Danske Bank	0	322	185	50	0	0	0	0	557	7
Nordea	0	0	296	658	0	0	0	0	953	12
Sörmlands Sparbank	0	0	0	299	0	0	0	0	299	4
Sparbanken Enköping	0	0	0	0	0	0	0	9	9	0
SEB	0	0	915	849	0	0	0	0	1 765	23
Obligation	0	500	800	0	0	0	0	0	1 300	17
Summa	**0**	**822**	**2 876**	**4 126**	**0**	**0**	**0**	**9**	**7 832**	**100,0**
Andel av total, %	0	10,5	36,7	52,7	0	0	0	0,1	100,0	

Utöver kortfristig del av räntebärande skulder består kortfristiga skulder av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder, tillsammans uppgående till 383 miljoner kronor (384).

Rörelsekapital

Det är bolagets bedömning att det tillgängliga kassaflödet från den löpande verksamheten i kombination med de vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteterna är tillräckligt för att möta likviditetsbehoven under den kommande 12-månadersperioden. Med rörelsekapital avses här Stendörrens tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. Bolagets löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom merparten av hyresintäkterna erhålls i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott.

Per 31 december 2024 fanns tillgänglig likviditet om totalt 494 miljoner kronor, i form av likvida medel om 214 miljoner kronor samt tillgängliga kreditlinor om totalt 280 miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditlinorna.

Räntederivat, aktiva

Motpart	Typ	Startdag	Slutförfall	Nominellt värde, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Taknivå, %	Återstående löptid, år
Nordea	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	300	2,6	2,00	1,67
Nordea	Räntetak	2020-10-07	2025-10-07	600	9,3	1,00	0,77[1]
Danske Bank	Räntetak	2020-10-07	2025-10-07	300	4,7	1,00	0,77[1]
SEB	Räntetak	2023-11-10	2025-11-10	600	7,1	1,00	0,86[1]
Nordea	Räntetak	2023-11-10	2025-11-10	400	5,8	1,00	0,86[1]
Swedbank	Räntetak	2021-12-14	2026-12-14	1 100	10,8	2,00	1,95
SEB	Räntetak	2021-12-23	2026-12-23	750	7,4	2,00	1,98
Swedbank	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	550	4,4	2,00	1,67
Summa				**4 600**	**52,1**	**1,59**	**1,44[2]**

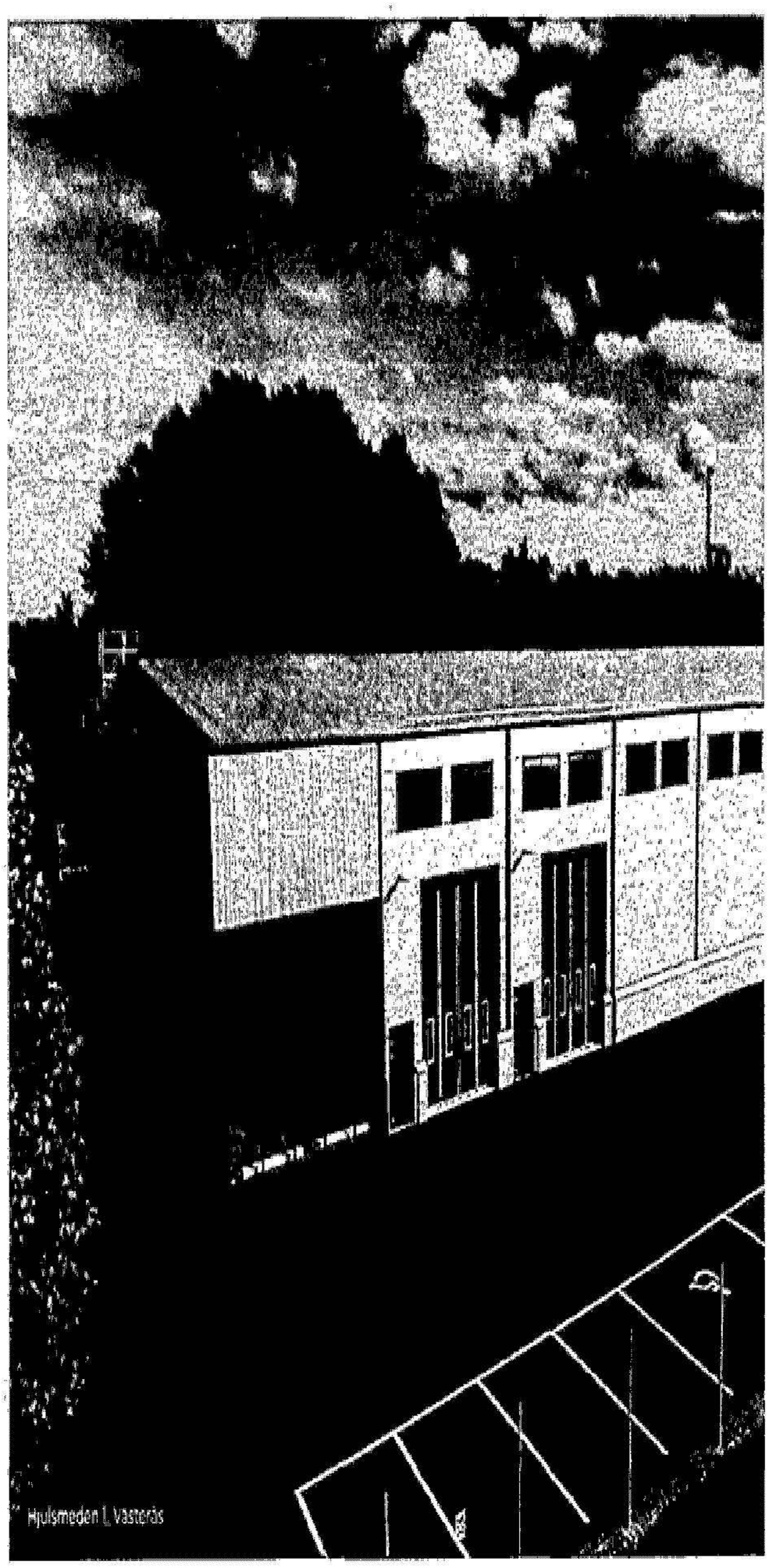
[1] Vid förfall ersätts derivatet med ett derivat (se tabellen nedan) med senarelagd starttidpunkt till samma nominella belopp.

[2] Inklusive derivat med senarelagd starttidpunkt uppgår genomsnittlig återstående löptid till 3,3 år.

Räntederivat med senarelagd starttidpunkt

Motpart	Typ	Startdag	Slutförfall	Nominellt värde, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Swapränta, %	Återstående löptid, år
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2030-10-07	600	2,6	2,45	5,77
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2029-10-07	300	1,1	2,39	4,77
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2030-11-10	400	0,6	2,49	5,86
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2029-11-10	600	1,2	2,41	4,86
Summa				**1 900**	**5,5**	**2,44%**	**5,35**

Den samlade effekten av räntesäkringen ger en referensräntenivå på 1,6 procent på den räntesäkrade delen av de räntebärande skulderna. Vid årets utgång var cirka 59 procent av bolagets räntebärande skulder räntesäkrade.



Hjulsmeden 1, Västerås

20250604076S0

HÅLLBARHETSRAPPORT

Stendörrens hållbarhetsarbete	24
Miljömässig hållbarhet	31
Social hållbarhet	34
Ansvarsfullt företagande	36
GRI-index	37
Hållbarhetsnoter	40
Revisorns rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsrapporten	43

INTRODUKTION

Om denna hållbarhetsredovisning

Stendörrens hållbarhetsredovisning är upprättad i enlighet med GRI Universal Standards 2021. En detaljerad översikt över respektive upplysningskrav återfinns finns i GRI-indexet på sidorna 37–39. Hållbarhetsredovisningen har även upprättats i enlighet med bestämmelserna i 6 kap. 12 § i den äldre lydelsen av Årsredovisningslagen.

Beskrivningen av bolagets affärsmodell finns på sidan 12.

Hållbarhetsredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga helägda dotterbolag. Stendörrens hållbarhetsredovisning omfattar inte verksamheter som kontrolleras av enskilda hyresgäster eller leverantörer. Hela hållbarhetsredovisningen är översiktligt granskad av BDO och deras uttalande återfinns på sidan 43. En riskanalys relaterad till Stendörrens mest väsentliga hållbarhetsfrågor genomförs årligen inom den ordinarie riskutvärderingen i bolaget. Information om identifierade hållbarhetsrelaterade risker och hur dessa hanteras presenteras på sidan 47, medan beskrivning av processen för intern kontroll avseende riskhantering återfinns på sidan 83. Syftet med hållbarhetsredovisningen är att ge en samlad bild av Stendörrens hållbarhetsarbete, inklusive resultatet av genomförda åtgärder och aktiviteter under året, samt de prioriteringar som ligger till grund för det fortsatta arbetet.

Ramverk och standarder

Stendörren tillämpar följande internationella ramverk och standarder i sin hållbarhetsredovisning:

Greenhouse Gas Protocol (GHGP): en global standard för att mäta och rapportera växthusgasutsläpp.

Global Reporting Initiative (GRI): ett internationellt ramverk för hållbarhetsrapportering.

Task Force on Climate related Disclosure (TCFD): ett ramverk för rapportering av klimatrelaterade finansiella risker.

Science Based Target initiative (SBTi): ett internationellt ramverk för att sätta hållbarhetsmål som ligger i linje med Parisavtalets mål om maximalt 1,5 graders uppvärmning.

Regelverk och lagar

Regelverk som Stendörren måste följa enligt svensk lag:

- Svenska Aktiebolagslagen
- Årsredovisningslagen
- Miljöbalken
- Arbetsmiljölagen
- BBR-krav

Stendörrens hållbarhetsarbete

Stendörrens långsiktiga miljömål är att uppnå nettonoll koldioxidutsläpp i hela värdekedjan till år 2040. Bolaget strävar efter att successivt höja ambitionsnivån och kontinuerligt förbättra rutiner och processer i syfte att optimera resultat och effekt av hållbarhetsarbetet. Detta görs genom att hållbarhet integreras i bolagets alla verksamhetsområden.

Stendörren arbetar för att tillgodose hyresgästernas lokalbehov, samtidigt som hänsyn tas till miljö, klimat och biologisk mångfald. För Stendörren betyder det fram för allt att utbyggnad av fastigheter behöver ske inom de planetära gränserna och att existerande byggnader behöver anpassas till det förändrade klimatet. Stendörrens största klimatpåverkan uppstår uppströms i värdekedjan. Därför är det avgörande att fokusera på resurseffektivitet i hela värdekedjan – vid förvaltning, renovering och nyproduktion.

Året som gått

- Energieffektiviseringsarbetet har fortlöpt med goda resultat i enlighet med bolagets energistrategi.
- Omfattande klimatinventering av bolagets högriskfastigheter har genomförts.
- Inom projektutvecklingen har särskilt fokus lagts på att säkerställa minskat klimatavtryck vid uppförandet av nya byggnader.
- Kontinuerlig dialog med medarbetare har förts, både individuellt och kollektivt, i syfte att stärka engagemang och främja personlig utveckling.
- Stendörren nominerades till Allbrightpriset 2024 efter att ha placerat sig på listan över Sveriges mest jämställda bolag.
- Bolaget har samarbetat med externa organisationer för att skapa möjligheter för personer som står långt från arbetsmarknaden.
- Dubbel väsentlighetsanalys har genomförts i enlighet med ESRS-standarderna.

20250604076S1

HÅLLBARHETSSTYRNING

Hållbarhetsarbetet är integrerat i Stendörrens årliga affärsplanering och utgör en central del av verksamheten, med en tydlig ansvarsfördelning och delegationsordning. Hållbarhetschefen ingår i bolagets ledningsgrupp, där arbetet under året bland annat har fokuserat på att omsätta de höjda hållbarhetsambitionerna i praktiken. Ledningsgruppen ansvarar även för att hantera hållbarhetsrelaterade risker inom bolaget.

Stendörrens policyer

Bolagets policyer revideras årligen. Alla nyanställda på Stendörren får en introduktion till bolagets policyer och handböcker som en del av onboarding-processen. Samtliga medarbetare bekräftar årligen att de tagit del av och förstått innehållet i alla policyer. Vid väsentliga förändringar av policyer eller andra styrande dokument genomförs utbildningsinsatser för att säkerställa att alla medarbetare är uppdaterade.

Uppförandekod

Stendörrens uppförandekoder, både för medarbetare och leverantörer, utgör tillsammans med hållbarhetsstrategin, de centrala styrdokumenten för bolagets hållbarhetsarbete. Dessa dokument utgår från internationella konventioner, normer och lagstiftning och baseras på FN:s Global Compacts tio principer för hållbar utveckling. Uppförandekoderna sätter riktlinjer för Stendörrens arbete inom mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljöansvar och antikorruption.

Stendörrens interna ledningssystem för hållbarhetsarbetet

Stendörrens ledningssystem för hållbarhet fungerar som ett styrande ramverk som vägleder medarbetarnas arbete i linje med bolagets hållbarhetsmål. Systemet består av följande huvudkomponenter:

Färdplanen för nettonoll koldioxidutsläpp till 2040 – Färdplan som anger nödvändiga aktiviteter och åtgärder, med tidplaner, för att uppnå målet om nettonoll CO_2-utsläpp.

Omställningsplan – Plan som beskriver hur bolaget anpassar sin verksamhet till förändrade omvärldsförutsättningar, såsom klimatförändring, nya regelverk och teknologiska skiften, för att säkerställa långsiktig konkurrenskraft.

Energistrategi – Rutiner, aktiviteter och åtgärder inklusive checklista för energieffektivisering.

Klimatriskstrategi – Inventeringsmall, rutiner och aktiviteter inklusive checklista för klimatriskhantering.

Stendörrens strategi för cirkulära processer – Strategi för hur respektive del av organisation ska övergå till cirkulära processer.

Anvisningar klimatberäkningar – Anvisningar internt och externt för korrekt och jämförbar redovisning av CO_2-utsläpp.

Frivilliga medlemsorganisationer

Stendörren är medlem i följande frivilliga medlemsorganisationer:

Klimatarena Stockholm – Ett gemensamt initiativ av Region Stockholm och Länsstyrelsen i Stockholms län med syftet att effektivisera och strukturera samverkan mellan länets företag, kommuner och akademi för att öka takten på klimatomställningen i Stockholms län.

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) – En internationell organisation som mäter och utvärderar hållbarhetsarbete inom fastighets- och infrastrukturbolag ur ett investerarperspektiv.

Gröna Kartan – Verktyg med åtgärder för att säkerställa att processer genomförs enligt färdplanen.

POLICYER INOM RESPEKTIVE FOKUSOMRÅDE

Resurseffektivitet

- Hållbarhetsstrategi
- Färdplanen
- Gröna kartan
- Uppförandekod för leverantörer
- Stendörrens strategi för cirkulära processer
- Anvisningar klimatberäkningar

Framtidssäkring

- Hållbarhetsstrategi
- Färdplanen
- Energistrategi
- Klimatriskstrategi
- Omställningsplan

Attraktiv arbetsgivare

- Personalhandbok
- Policy för jämställdhet, mångfald och likabehandling
- Chefshandbok
- Program för välmående och hälsa

Socialt ansvar

- Hållbarhetsstrategi
- Policy för jämställdhet, mångfald och likabehandling

Operationell excellens

- Uppförandekod
- Uppförandekod för leverantörer
- Inköpspolicy

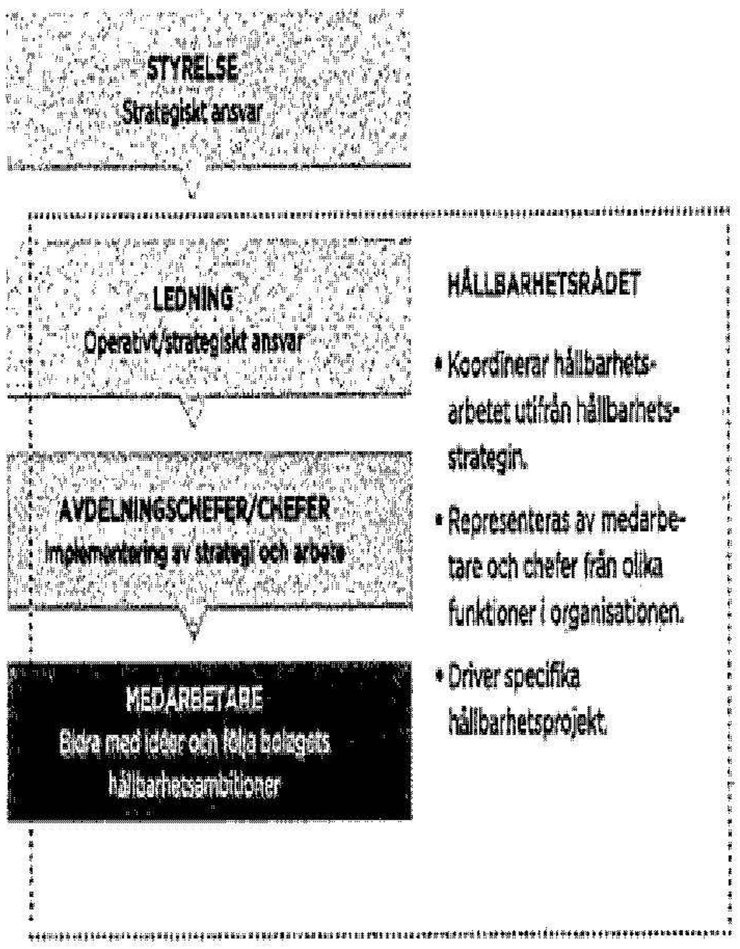
ETT AKTIVT HÅLLBARHETSRÅD

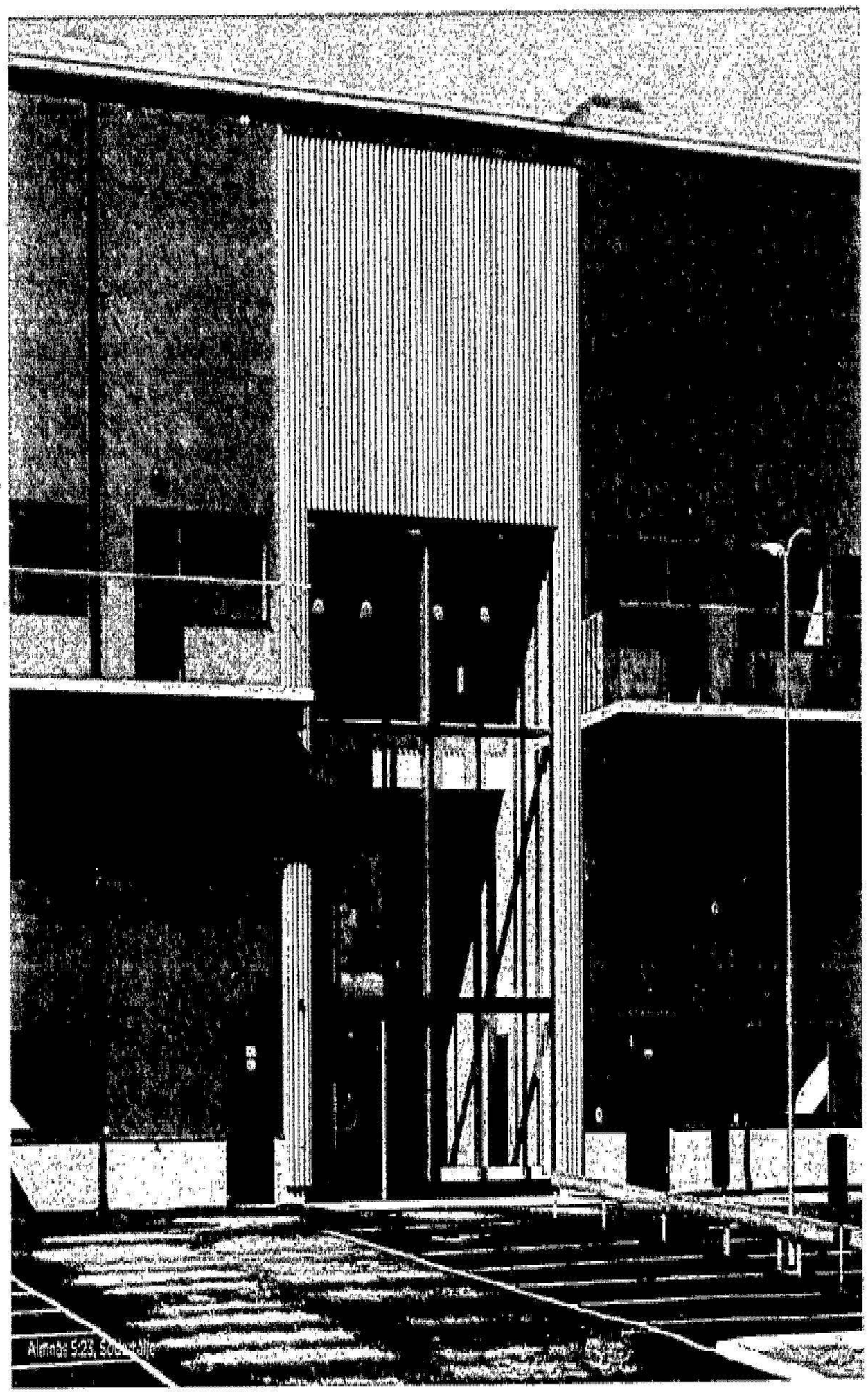
Stendörrens hållbarhetsråd består av representanter från olika delar av verksamheten och leds av bolagets hållbarhetschef. Rådet har i uppdrag att samordna och driva hållbarhetsarbetet i enlighet med den antagna strategin. Genom månatliga möten följer rådet upp utvecklingen av pågående initiativ.

Under 2024 drev hållbarhetsrådet bland annat följande initiativ:

- Kontinuerliga medarbetarundersökningar
- Lönekartläggning för rättvist löneutfall
- Grön- och hållbarhetslänkad finansiering
- Miljöcertifiering av fastigheter
- Energieffektivisering
- Solcellsutbyggnad
- Genomförande av klimatkalkyler
- Övergång till cirkulära processer för om- och nybyggnationsprojekt
- Implementering av systematiskt arbetsmiljöarbete

Styrningsmodell





20250604076S2

INTRESSENTENGAGEMANG OCH VÄSENTLIGHETSANALYS

Stendörren för en löpande dialog med sina intressenter genom bland annat möten och enkäter. Utöver detta genomförs fördjupade intressentdialoger. Den senaste fördjupade dialogen genomfördes under 2024, som en del av arbetet med att förbereda bolagets hållbarhetsredovisning till de nya kraven i European Sustainability Reporting Standards(ESRS), som ska tillämpas vid rapportering enligt Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

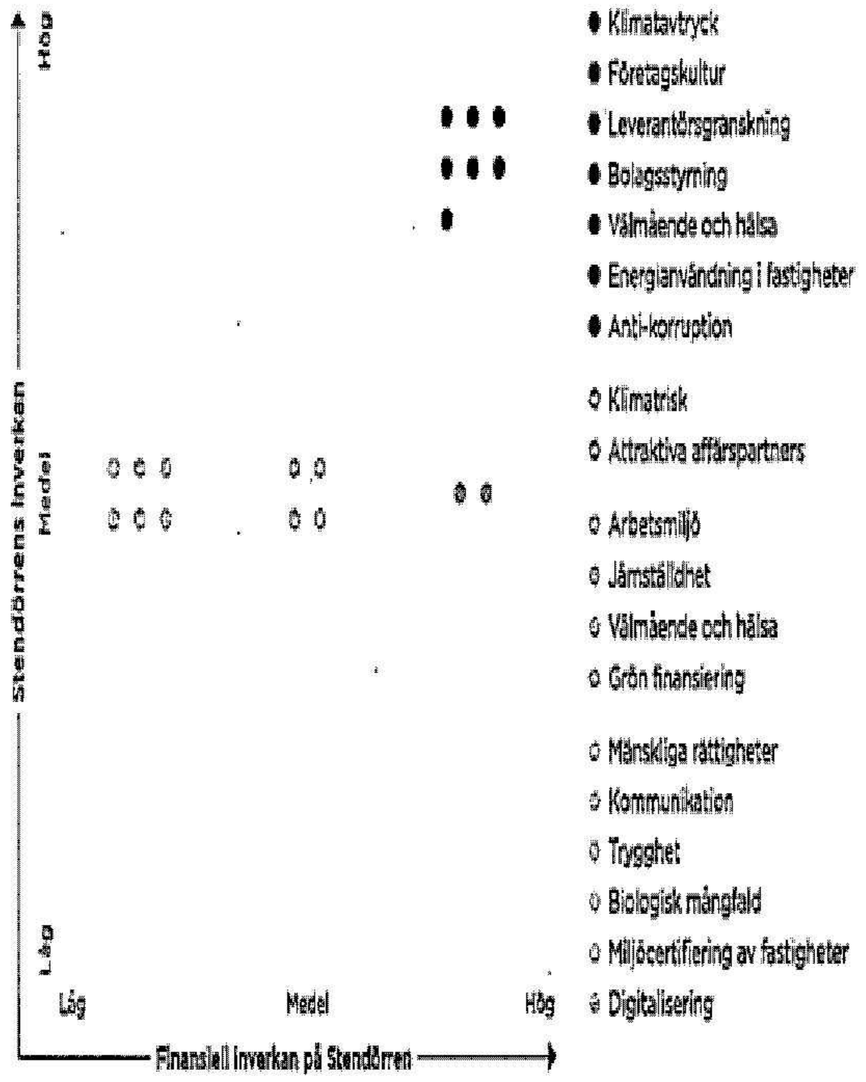
Intressentgrupp	Förväntningar	Kontaktytor	Stendörrens fokus
Ägare och styrelse	• Tydliggöra och följa upp hållbarhetsstrategin utifrån Stendörrens affärsstrategi. • Transparent redovisning. • Säker och trygg värdekedja. • Regelefterlevnad.	• Styrelsemöten 6–8 gånger per år. • Årliga strategimöten. • Möten med ägarrepresentanter. • Kontakt med vd, ekonomidirektör och hållbarhetschef.	• Förberedelser för CSRD. • Arbeta aktivt med klimat- och omställningsrisker. • Följa upp och utveckla hållbarhetsstrategi och mål.
Medarbetare inklusive ledningsgrupp	• Uppföljning av mål och hållbarhetsstrategi. • Fokus på de mål och aktiviteter som bidrar mest till hållbar utveckling. • God företagskultur och professionell utveckling.	• Avdelningsmöten veckovis. • Informationsmöten månadsvis. • Konferenser med olika teman. • Frukostar och informella möten med kollegor.	• Regelbunden eNPS-mätning. • Följa upp medarbetarsamtal. • Utbildning inom relevanta områden.
Finansiärer och långivare	• Långsiktig och stabil ekonomisk förvaltning. • Transparent redovisning. • Energi och CO_2-utsläpp. • Hantering och kontroll av klimatrisker.	• Investerarpresentationer. • Kvartalsrapportering. • Kontakt med vd, ekonomidirektör och hållbarhetschef.	• Uppföljning av gröna och hållbarhetslänkade lån. • Öka transparens i hållbarhetsrapportering.
Hyresgäster och hyresgästombud	• Goda relationer, service och arbetsmiljö. • Lokaler som möter behov. • Låg energiförbrukning och hållbara energikällor. • Kontroll över klimatrisker.	• Kundmöten. • Förhandlingar. • Dialog via upparbetade personliga kontakter. • Anonyma enkäter.	• Öka samverkan. • Gröna bilagor vid hyresavtal. • Resurseffektivisering.
Leverantörer och samarbetspartners	• Engagemang och samverkan för hållbara materialval. • Energi och CO_2-utsläpp. • Goda relationer och arbetsmiljö.	• Dialog vid upphandling av ramavtal och entreprenadupphandling. • Regelbundna revisioner. • Kontraktsmöten. • Platsbesök.	• Kravställning vid upphandling. • Bakgrundskontroller och uppföljning av hur uppförandekoden efterlevs. • Ökat engagemang och samverkan med samarbetspartners.
Kommun	• Transparent redovisning och regelefterlevnad. • Aktiviteter som bidrar till en hållbar utveckling. • Minskade utsläpp. • Hållbara energikällor.	• Nära dialog vid processer rörande detaljplaner och bygglov.	• Tydlig och öppen kommunikation. • Bidra till hållbar utveckling i de kommuner där Stendörren har fastigheter eller byggrätter.

Under hösten 2024 genomfördes dubbel väsentlighetsanalys. Den baserades på en riktad intressentdialog med syfte att identifiera både den inverkan som Stendörren har på omvärlden och de hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter som kan påverka Stendörrens finansiella ställning. Intressentdialogen bestod av intervjuer med medarbetare på Stendörren samt externa intressenter, såsom hyresgäster, samarbetspartners och finansiärer.

Stendörrens ledning har analyserat och strukturerat de mest väsentliga frågorna utifrån påverkan, omfattning, sannolikhet och möjlighet till åtgärd.

Resultatet av väsentlighetsanalysen visar att områden såsom klimat, energi och företagskultur bedöms som de mest väsentliga frågorna för bolaget. Under processen har även ett antal tematiska områden identifierats som särskilt väsentliga för Stendörren att arbeta mer strukturerat med och inkludera i framtida hållbarhetsrapportering. Dessa områden är värdekedjan, cirkulära processer och avfall samt biologisk mångfald. De väsentliga områdena integreras i den befintliga strategin samt de fem fokusområden som bolaget tidigare har beslutat om.

Väsentlighetsmatris



STENDÖRRENS HÅLLBARHETSSTRATEGI

Mål 2040

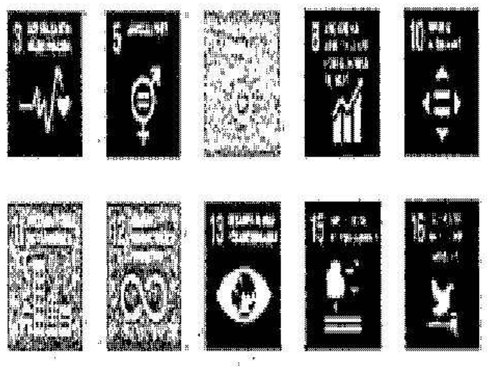
Stendörrens övergripande mål är att uppnå nettonoll koldioxidutsläpp i hela värdekedjan till 2040.

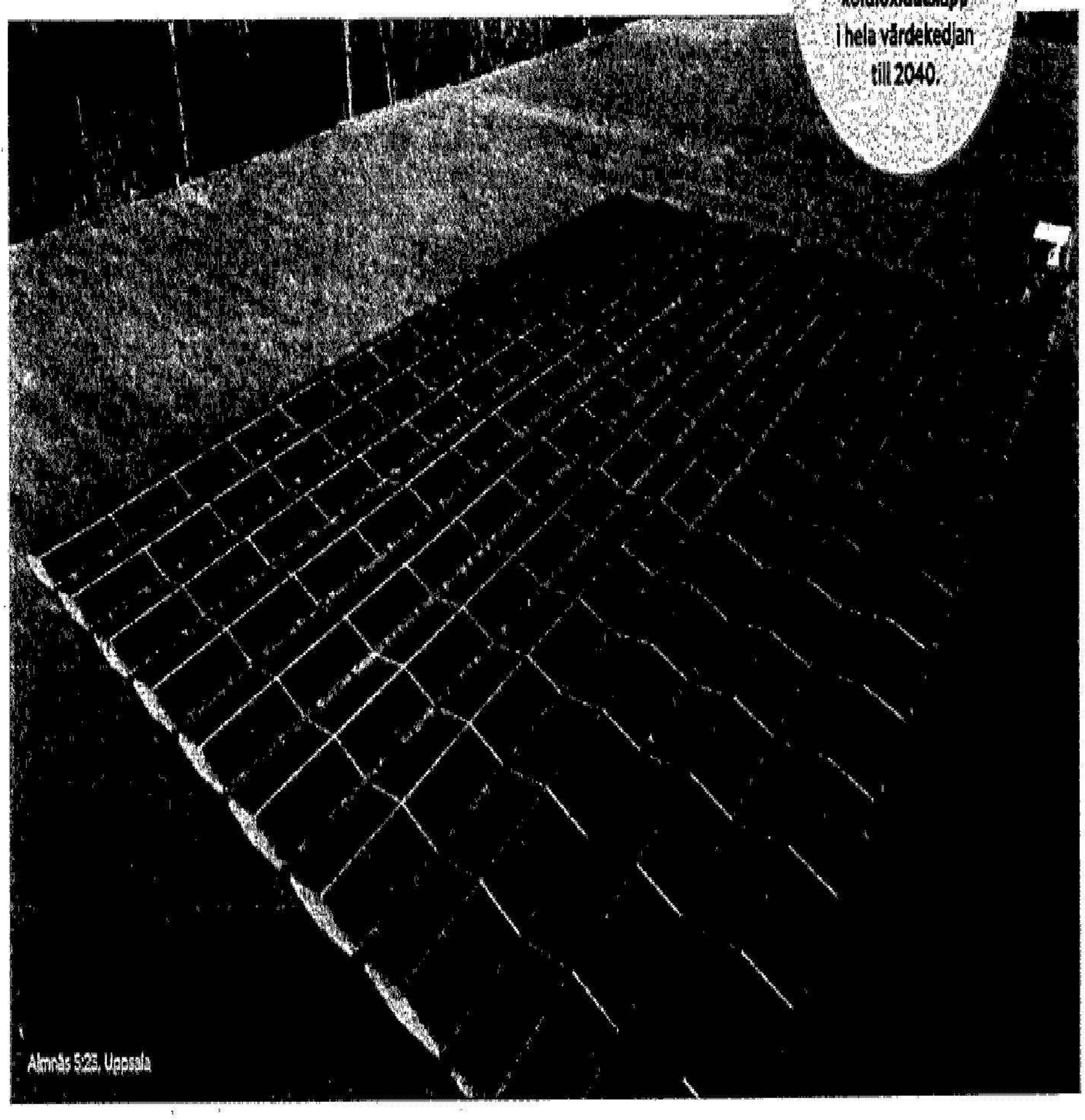
Syftet med Stendörrens hållbarhetsstrategi är att bidra till en hållbar utveckling, både av den egna verksamheten och samhället i stort. Inom ramen för strategin har fem fokusområden identifierats där Stendörren har störst inflytande och möjlighet till positiv förändring och förbättring avseende miljömässiga, sociala och styrningsrelaterade frågor.

Under 2024 har Stendörren uppdaterat och förtydligat hållbarhetsstrategin utifrån bolagets ambitioner inom respektive fokusområde. Bolaget arbetar med en energistrategi, som ingår i bolagets omställningsplan, för att hantera övergången till ett förändrat klimat. Stendörren har även en strategi för cirkulära processer för att främja ökad andel återbruk, minskada mängd avfall samt minska användningen av jungfruligt material. Samtliga strategier ingår i bolagets färdplan mot nettonoll koldioxidutsläpp till år 2040.

Stendörrens hållbarhetsstrategi innefattar även en klimatriskstrategi för att anpassa beståndet till potentiella klimatförändringar genom kontroll, eliminering och begränsning av risker för bolagets fastigheter och projekt. Det är ett prioriterat område för Stendörren att agera ansvarsfullt och kontrollera risker i linje med förväntningar och krav.

Hållbarhetsstrategin bygger på FN:s mål för hållbar utveckling (Agenda 2030). Stendörren stödjer FN:s globala mål och har identifierat tio mål, där företaget har en direkt påverkan, vilka är följande:





Almås 523, Uppsala

20250604076S3

STENDÖRRENS FEM FOKUSOMRÅDEN

Stendörrens fokusområden utgår från områdena: miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning. Dessa fokusområden anpassas regelbundet för att bidra till både kort- och långsiktiga mål. Inom varje område har bolaget formulerat konkreta ambitioner och mål. Stendörren sätter i första hand kvantifierbara mål som går att genomföra och följa upp. Inom vissa områden kan det dock vara svårt att fastställa kvantitativa mål, även om de är viktiga att arbeta med. I sådana fall har bolaget som princip att etablera rutiner och arbeta systematiskt med frågorna. Uppföljning sker då genom en narrativ återkoppling.

RESURSEFFEKTIVITET

Ambition

- Minska energiintensiteten (kWh/kvm) med minst 30% till 2030 (basår 2020).
- 70% av fastighetsportföljen (kvm) ska vara miljöcertifierad senast 2025.
- 100% av nybyggnadsprojekt och större renoveringar ska miljöcertifieras.
- Möjliggöra ökad återvinning av hyresgästers avfall.
- Minimera byggavfall från byggnadsprojekt till <1% till deponi, till 2030.
- 100% fossilfri energi till 2030 (köpt av Stendörren).
- Minska koldioxidavtrycket i nybyggnadsprojekt med minst 40% $kgCO_2$/kvm BTA till 2030 (basår 2022).

FRAMTIDSSÄKRING

Ambition

- Inkludera relevanta TCFD-indikatorer och rapportera enligt TCFD.
- Samtliga fastigheter med hög risk ska riskinventeras och förses med relevanta handlingsplaner.
- Öka andel fastigheter med Energideklaration (Energy Performance Construction, EPC) betyg C eller bättre.
- Mål om nettonoll koldioxidutsläpp validerat av Science Based Targets initiative (SBTi).

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Ambition

- Aktivt arbeta, med årlig uppföljning och återkoppling, gällande jämställdhet och icke-diskriminering.
- Sträva efter jämlikhet och mångfald bland alla yrkeskategorier med mål om en 40/60 könsfördelning för ledande befattningshavare senast 2025.
- Uppnå minst 40 eNPS-poäng i de årliga medarbetarenkäterna.
- Samtliga medarbetare ska utbildas i uppförandekoden.

SOCIALT ANSVAR

Ambition

- Skapa arbetsmöjligheter för personer långt ifrån arbetsmarknaden.

OPERATIONELL EXCELLENS

Ambition

- Leverantörer till bolagets förvaltning samt utvecklingsverksamhet ska underteckna och efterleva Stendörrens uppförandekod.
- Samtliga fordon ska vara fossilbränsleoberoende senast 2025.

STENDÖRRENS KLIMATFÄRDPLAN

NULÄGE

- Klimatneutralt bestånd (Scope 1 och 2) uppnått 2022.
- 108 kWh/kvm basår 2020 (Scope 2).
- 350 CO_2/kvm basår 2022 (Scope 3).

2025

- Alla fordon ska vara fossilbränsleoberoende.
- 70% av fastigheter skall vara certifierade enligt BREEAM.

2030

- -30% kWh/kvm mot basår 2020 (Scope 2).
- -40% kgCO_2/kvm mot basår 2022 (Scope 3).
- <1% av byggavfall på deponi.
- 100% fossilfri (inköpt) energi.

2040

Uppnå nettonoliutsläpp i hela värdekedjan.

NULÄGE — 2025 — 2030 — 2040

ÅTGÄRDER OCH AKTIVITETER (2025–2030)

Fastighetsförvärv

Energimätning ska tas med i teknisk due diligence.	● ○
Värdering av investering för att energieffektivisering (uppnå EPC A eller B) ska inkluderas i teknisk due diligence.	● ○
Utvärdera köldmedia och energileverantörer.	● ○
Följa Stendörrens klimatriskstrategi.	

Projektutveckling

Kravställa minst energiklass B.	● ○
Krav på effektiva tekniska installationer (enligt gröna kartan).	● ○
Utreda möjliga energikällor, till exempel sol och geotermisk.	● ○ ◊
Följa gröna kartan.	○
Följa successiva gränsvärden i nyproduktion enligt klimatkrav: minska CO_2-utsläpp.	◊
Följa Stendörrens strategi för cirkulära processer.	◊
Ta fram ekosystemtjänststrategi.	

Förvaltning (ROT*)

Alltid se över möjligheterna till energieffektivisering vid ROT-projekt som genomförs av andra skäl.	● ○
Utvärdera energileverantörer.	● ○
Investera i förnyelsebara energikällor (sol och geotermisk).	● ○
Följa gröna kartan (vid ROT >10 Mkr).	○
Följa Stendörrens strategi för cirkulära processer vid ombyggnation, ROT och hyresgästanpassning.	◊
Ta fram ekosystemtjänststrategi.	

*Renovering, ombyggnad och tillbyggnad

Förvaltning (drift)

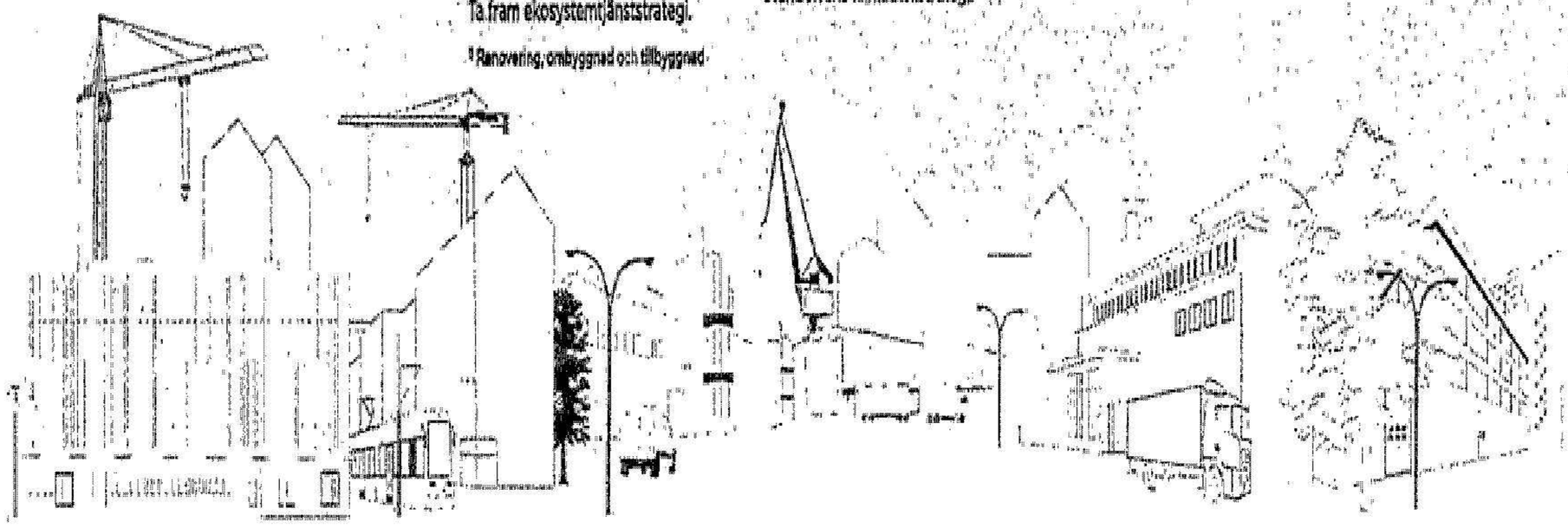
Energieffektivisering av alla energislag, löpande avstämningar och optimering enligt Stendörrens energistrategi.	● ○
Utvärdera energileverantörer.	● ○
Investera i förnyelsebara energikällor (sol, geotermisk).	
Förbättra återvinningsmöjligheter.	○
Insamling av hyresgästdata (avfall, energi etc.).	○
Utföra Klimatriskinventering samt följa klimatriskrutin enligt Stendörrens klimatriskstrategi.	

ÅTGÄRDER OCH AKTIVITETER (2030–2040)

- Använda alternativa byggmaterial.
- Ytterligare optimering och styrning av fastigheter, delvis genom AI.
- Teknisk utveckling.
- Samverkan i och mellan branscher som står i beroendeställning till varandra.
- Kommersialisering av återbruk.

● Scope 1
○ Scope 2
◊ Scope 3

Vill du veta mer?
Läs vår Klimatfärdplan



20250604076S4

RESURSEFFEKTIVITET

Resurseffektivitet är ett av de områden där Stendörren har störst möjlighet att minska sitt klimatavtryck. Det görs genom att begränsa koldioxidutsläpp vid ny- och ombyggnation samt genom att effektivisera energianvändningen i det befintliga fastighetsbeståndet.

Ambition

- Minska energiintensiteten (kWh/kvm) med minst 30% till 2030 (basår 2020).
- 70% av fastighetsportföljen (kvm) ska vara miljöcertifierad senast 2025.
- 100% av nybyggnadsprojekt och större renoveringar ska miljöcertifieras.
- Möjliggöra ökad återvinning av hyresgästers avfall.
- Minimera byggavfall från byggnadsprojekt till <1% till deponi, till 2030.
- 100% fossilfri energi till 2030 (köpt av Stendörren).
- Minska koldioxidavtrycket i nybyggnadsprojekt med minst 40% $kgCO_2/kvm$ BTA till 2030 (basår 2022).

Inom fokusområdet har vi en direkt påverkan på:

Energi i befintligt bestånd

Stendörren har som mål att minska sin energiintensitet med 30 procent till 2030, med 2020 som basår. Under 2024 uppgick energiintensiteten till 78,7 kWh/kvm (84), vilket motsvarar en minskning med cirka 27 procent sedan basåret 2020.

All el som köps in till Stendörrens fastigheter är fossilfri. Under det gångna året har Stendörren fortsatt sitt arbete med energieffektivisering utifrån energistrategin. Framför allt har bolaget lyckats minska elförbrukningen genom effektivare installationer som har hög värmeåtervinning. Dessutom har vissa fastigheter deltagit i ett pilotprojekt som utforskar möjligheterna till ytterligare optimering med hjälp av AI och sensorstyrning.

Under 2024 fortsatte arbetet med att ersätta fjärrvärme med bergvärme, installera solceller samt anpassa och optimera drifttiderna i fastigheterna. Under året nådde bolaget en installerad soleffekt om drygt 1 300 kWp (660). Förvaltningen följer löpande upp de energibesparande åtgärderna genom månadsvisa uppföljningar för varje fastighet, med fokus på att kontinuerligt minska energiförbrukningen.

Certifiering av befintliga fastigheter

Stendörren har valt att certifiera sina befintliga fastigheter enligt BREEAM In-Use. Certifieringsarbetet fortskred under 2024, och vid årets slut var 73 procent av den totala uthyrbara ytan certifierad (58). Bolaget har som mål att certifiera minst 70 procent av ytan till och med 2025 – vilket uppnåddes under året. Framöver kommer certifiering att genomföras endast när det finns särskilda skäl.

Projektutveckling

Inom projektutvecklingen har klimatkalkyler integrerats i samtliga nybyggnadsprojekt för att tillföra värdefulla insikter redan i ett tidigt skede, när möjligheten att påverka klimatavtrycket är som störst. Genom klimatkalkylerna kan val av material och konstruktion optimeras för att minska koldioxidutsläppen i varje enskilt projekt. Stendörren har som mål att till 2030 minska koldioxidutsläpp per kvadratmeter (BTA) med 40 procent, med 2022 som basår. Under året avslutades tre projekt med en sammanlagd yta på drygt 14 000 kvadratmeter, där en utsläppsminskning på cirka 28 procent uppnåddes jämfört med basåret. I byggprojekten har Stendörren även möjliggjort lokal hantering av mark- och stenmassa, vilket har minskat transportbehovet och effektiviserat resursanvändningen på plats.

Certifiering i nybyggnation

Stendörren miljöcertifierar samtliga nybyggnadsprojekt enligt certifieringssystemet BREEAM SE. Bolagets ambition är att som lägst uppnå nivån "Very Good", men i flera projekt siktar man ännu högre mot "Excellent". Under året färdigställdes två projekt med certifieringsnivån "Very Good" samt ett projekt med betyg "Excellent/Outstanding".

Avfall

Målet att hitta lösningar för att minska både hyresgästernas avfall och byggavfall kvarstod under 2024. Under året genomfördes flera insatser för att förbättra avfallsinsamlingen och -sorteringen hos hyresgästerna. Eftersom en stor del av avfallshanteringen sköts av

MINSKNING AV ENERGI-INTENSITETEN (KWH/KVM)[1]

27,1%

Mål: 30% minskning från basår 2020 till år 2030

MILJÖCERTIFIERAD AREA[2]

73,4%

Mål: 70% certifierad area till år 2025

BYGGAVFALL TILL DEPONI

2%

Mål: <1% till år 2030

ANDEL FOSSILFRI ENERGI

97,4%

Mål: 100% till år 2030

MINSKNING AV KOLDIOXIDAVTRYCK VID NYBYGGNATION CO_2/KVM

28,3%

Mål: 40% minskning från basår 2022 till 2030

[1] Per 31 december 2024 jämfört med basår 2020.
[2] Av totalt bestånd per 31 december 2024.

respektive hyresgäst är insamling av data och uppföljning av avfallsflöden fortsatt en utmaning. Under 2024 gick 2 procent av byggavfallet till deponi. För att stärka arbetet med avfallshanteringen arbetar Stendörren med att implementera gröna hyresavtal, vilka syftar till att möjliggöra bättre tillgång till avfallsdata framöver.

Koldioxidavtryck

Klimatpåverkan inom den egna organisationen, Scope 1, är marginell eftersom bolaget inte längre har några egna värmepannor i fastigheterna och majoriteten av servicefordonen är fossilfria. De indirekta utsläppen, Scope 2, utgörs främst av energianvändningen i fastigheterna och påverkas av både effektiviteten i energiförbrukningen och valet av energislag för respektive byggnad.

Den största andelen utsläpp kommer från verksamhet utanför den egna organisationen, inom Scope 3. Dessa utsläpp kan Stendörren påverka genom val av byggprojekt och byggmaterial samt genom att sätta ambitiösa mål för avfallshantering. Bolaget kan även ställa krav på användning av fossilfria bränslen i fordon och maskiner som används i byggprojekten. Utsläpp kopplade till hyresgästernas användning av lokaler kan till viss del begränsas genom att uppmuntra till inköp av fossilfri eller förnybar el, främja effektiv avfallshantering samt underlätta klimatsmarta pendlingsalternativ.

En sammanställning av Stendörrens totala växthusgasutsläpp för perioden 2020–2024 återfinns i tabellen på sidorna 40–42.

Totala utsläpp

Under året minskade utsläppen i Scope 1 till 25 ton (110). Minskningen är främst ett resultat av att en oljepanna demonterats samt att majoriteten av bolagets fordon nu är fossilfria.

Utsläppen i scoop 2 minskade till 952 ton (1 189), vilket kan tillskrivas både lägre energiförbrukning i fastighetsbeståndet och förbättrade emissionsfaktorer från fjärrvärmeleverantörerna.

De totala utsläppen i Scope 3 ökade till 8 104 ton (4 522). Ökningen förklaras huvudsakligen av ett ökat antal avslutade nybyggnadsprojekt och genomförda hyresgästanpassningar. Samtidigt har antalet pendlingsresor med fossildrivna fordon minskat markant, då en betydande andel av dessa resor nu sker med elbilar. Majoriteten av Scope 3-utsläppen härrör från materialanvändning i ny- och ombyggnadsprojekt. Detta är ett resultat av ökad efterfrågan på bolagets fastigheter, vilket under året lett till att fler byggprojekt befunnit sig i den produktionsintensiva fasen.

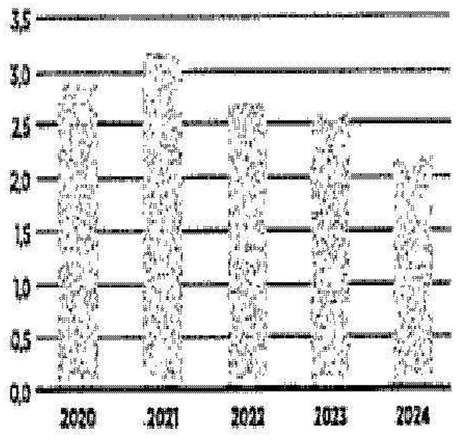
Utsläppsintensitet

Inom Scope 1 och 2, som omfattar det förvaltade fastighetsbeståndet, har energiförbrukningen minskat och utsläppen reducerats till 2,2 kg CO_2/kvm uthyrbar area (LOA) (2,6).

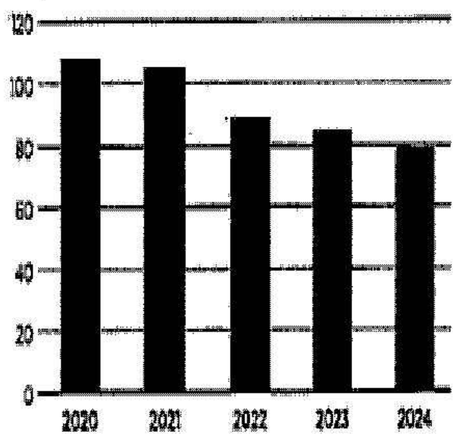
Inom Scope 3 har utsläppen från nybyggnation minskat till 251 kg CO_2/kvm (BTA) (350). Denna förbättring är ett resultat av ett systematiskt arbete med att minska klimatavtrycket per tillförd kvadratmeter i bolagets projekt.

För ombyggnationer och hyresgästanpassningar ökade utsläppen något till 35 kg CO_2/kvm (LOA) (32). Dessa utsläpp baseras dock helt på schablonvärden, vilket delvis inte speglar de konkreta insatser som genomförts i ombyggnadsprojekten för att minska klimatpåverkan. Under 2025 kommer beräkningsmodellen att uppdateras för att ge en mer korrekt och rättvisande bild av bolagets systematiska arbete med att öka andelen återbrukat material i ombyggnationer.

Klimatpåverkan (Scope 1 och 2)
Kg CO_2/kvm



Energiintensitet
KWh/kvm



FOKUSOMRÅDEN

Resurseffektivitet – utfall

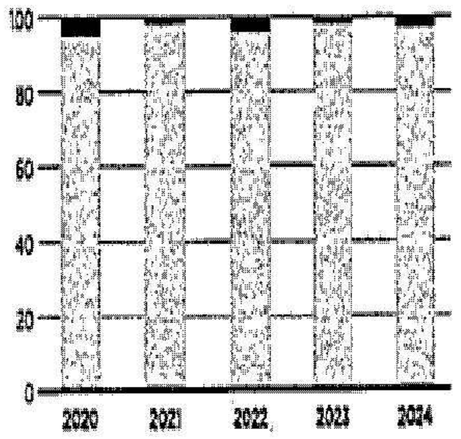
KPI	2024	2023	2022
Energi			
Andel inköpt fossilfri energi, %	97	98	96
Total energianvändning, MWh	34 437	40 858	44 970
– varav från förnyelsebara källor, MWh	33 531	39 903	42 970
– varav från icke förnyelsebara källor, MWh	906	955	2006
Uppvärmning från fjärrvärme, MWh	24 090	28 703	30 165
Uppvärmning från el			
Värmepumpar, direktverkande el etc, MWh	965	1 021	759
Uppvärmning från eldningsolja, MWh	0	0	58
Energiintensitet, kWh/kvm	79	85	89
Fastighetsel (exkl el till uppvärmning), MWh	9 333	11 078	13 988
Kyla från fjärrkyla, MWh	49	56	–

KPI	2024	2023	2022
Intensiteter[1]			
kWh/kvm	79	85	89
kg CO_2/kvm	2,2	2,6	2,7
Certifiering			
Antal miljöcertifierade fastigheter	94	68	45
Andel miljöcertifierad uthyrningsbar yta, %	73	58	42
Antal certifierade ny- och ombyggnationer[2]	3	1	0

[1] Intensitet baserat på Scope 1 och 2 och kvadratmeter beräknas utifrån LOA. Kommer justeras i framtida rapportering då datainsamling för Scope 3 påbörjats.

[2] Erhållet certifikat. Resterande (totalt 100 %) av nybyggnationen som avslutas under 2023, innehar godkänt certifikat.

Andel förnyelsebara och återvunna energikällor i verksamheten



■ Icke förnyelsebara energikällor
□ Förnyelsebara och återvunna energikällor

20250604076555

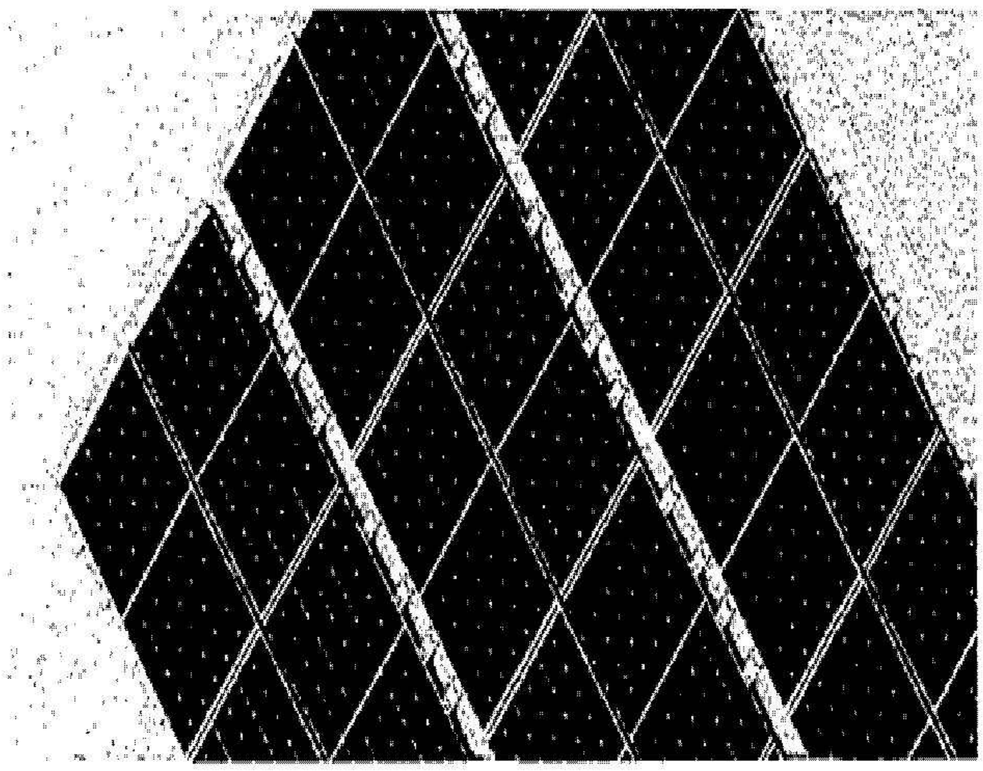
FRAMTIDSSÄKRING

Ambition

- Inkludera relevanta TCFD-indikatorer och rapportera enligt TCFD.
- Samtliga fastigheter med hög risk ska riskinventeras och förses med relevanta handlingsplaner.
- Öka andel fastigheter med Energideklaration (Energy Performance Construction, EPC) betyg C eller bättre.
- Mål om nettonoll koldioxidutsläpp validerat av Science Based Targets initiative (SBTI).

Inom fokusområdet har vi en direkt påverkan på:

I linje med Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) rekommendationer har bolaget kategoriserat sina klimatrelaterade finansiella risker i två huvudgrupper – fysiska risker och omställningsrisker. Stendörren har genomfört analyser av det svenska fastighetsbeståndet och under 2024 tagit fram en strategi för att hantera och begränsa de identifierade riskerna.



Fysiska risker avser de risker som uppstår till följd av klimatförändringar, såsom ökad nederbörd, högre temperaturer eller stigande havsnivåer. Omställningsrisker omfattar politiska, regulatoriska, marknadsmässiga och tekniska risker som kan uppstå i samband med övergången till ett samhälle med lägre koldioxidutsläpp.

Under de senaste åren har Stendörren genomfört en omfattande klimatriskanalys av hela det svenska fastighetsbeståndet, i syfte att identifiera vilka fastigheter som är mest utsatta för klimatförändringar. Analysen visade att cirka 21 procent av beståndets värde är exponerat för högre klimatrelaterade risker. Under året har bolaget, i samarbete med externa konsulter, genomfört två fördjupade pilotprojekt för att utveckla en metod och arbetsrutin för att inventera samtliga 20 fastigheter som bedömts ha betydande risker, främst kopplade till hydrologiska faktorer. Resultatet av denna inventering utgör grunden för det fortsatta arbetet med att klimatsäkra de mest riskutsatta fastigheterna i portföljen.

Fysiska risker

I den analys som Stendörren genomförde under 2022 och 2023, utgick bolaget från FN:s klimatpanel IPCC:s *fyra utsläppsscenarier*: RCP8,5 (värsta scenario, fortsatt ökade utsläpp), RCP6 (fortsatt ökade utsläpp fram till 2060), RCP4,5 (fortsatt ökade utsläpp fram till 2040) och RCP2,6 (kulminerade utsläpp 2020 och därefter en minskning).

Resultatet av den genomförda kartläggningen visar att fram till år 2040 har 22 fastigheter en möjlig fysisk klimatrisk. Av dessa har en djupare genomgång och inventering påbörjats under 2024 för att kunna hantera risker i respektive fastighet. Riskerna är fram för allt kopplade till hydrologi och kylgraddagar. Analysen av bolagets svenska fastigheter utgår från underlag sammanställt av SMHI, byggnadernas konstruktion, energiprestanda, geografiska läge och byggår. Fastigheter i Norge, Danmark och Finland har ännu inte inkluderats i det rapporterade underlaget. De fastigheter som idag finns utanför Sverige kommer att utredas när en lämplig modell för detta tagits fram.

Omställningsrisker

Stendörren har även genomfört en analys av tillgänglig energidata för sitt fastighetsbestånd. Granskningen identifierade 16 fastigheter som, genom genomförda och planerade åtgärder, successivt minskar sina utsläpp och därmed är i linje med bolagets mål om nettonoll koldioxidutsläpp till 2040.

Stendörren utgår i sitt arbete från ett scenario med en global temperaturökning om 1,5 grader, vilket sätter ramarna för hur bolaget hanterar sina omställningsrisker. En central del i detta arbete är att byta till uppvärmningslösningar som bergvärme och fjärrvärme med högre andel förnybar energi. Anpassningsarbetet för att minska konsekvenserna av omställningen har inletts och pågår löpande.

För fastigheterna i övriga Norden pågår en successiv kartläggning, och de integreras stegvis i Stendörrens övergripande omställningsarbete.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE



Ambition

- Aktivt arbeta, med årlig uppföljning och återkoppling, gällande jämställdhet och icke-diskriminering.
- Sträva efter jämlikhet och mångfald bland alla yrkeskategorier med mål om en 40/60 könsfördelning för ledande befattningshavare.
- Uppnå minst 40 eNPS-poäng i de årliga medarbetarenkäterna.
- Samtliga medarbetare ska utbildas i uppförandekoden.

KVINNLIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

54%

Mål: 40/60 könsfördelning

ENPS-POÄNG

42

Mål: 40 poäng

Inom fokusområdet har vi en direkt påverkan på:

Verksamheten byggs och utvecklas av motiverade och kompetenta medarbetare tillsammans med leverantörer och samarbetspartners. Tack vare korta beslutsvägar inom organisationen kan nödvändiga beslut som leder till önskvärda förändringar ske snabbt.

Välmående och hälsa

Stendörren arbetar aktivt med att stärka företagskulturen och vidareutveckla bolaget. Medarbetarnas utveckling, välmående och hälsa är ett högt prioriterat område. Under det gångna året har bolaget fokuserat på att stärka kompetensen och förbättra kommunikationen mellan ledande befattningshavare och medarbetare, för att öka förståelsen för individuella behov och utvecklingsmöjligheter.

Stendörren värnar både om medarbetarnas professionella utveckling inom företaget och om balansen mellan arbete och fritid. Nyckelpersoner inom bolaget har fortsatt att driva och leda olika initiativ som främjar trivsel och stärker sammanhållningen i teamen, med syftet att skapa en inkluderande och engagerande arbetsmiljö. Under året arrangerades även en gemensam konferens med temat "Mångfald och företagskultur", där teamstärkande aktiviteter stod i fokus för att ytterligare främja samarbete, stärka sammanhållningen och öka trivseln inom organisationen.

Under de senaste åren har Stendörrens insatser resulterat i en tydlig förbättring i bolagets halvårsvisa eNPS-mätningar (Employee Net Promoter Score). Vid den första mätningen under 2024 ökade eNPS-värdet till 58 (26), medan den andra mätningen visade ett värde på 42 (58). Denna betydande förbättring är ett resultat av det målmedvetna arbete som genomförts för att stärka medarbetarnas välmående.

Sjukfrånvaron under 2024, både korttids- och långtidssjukfrånvaro, var i genomsnitt 0 dagar per medarbetare (0,8). Dessutom rapporterades inga arbetsrelaterade olyckor eller färdolyckor under året.

	2024			2023			2022		
KPI	Kvinnor	Män	Total	Kvinnor	Män	Total	Kvinnor	Män	Total
Könsfördelning chefsbefattningar[1]	7	6	13	7	6	13	5	8	13
Antal nyanställda under året	9	3	12	4	8	12	5	8	13
Arbetsrelaterade skador och sjukdomar, antal frånvarodagar[2]	0	0	0	2,1	0	0,8	2,9	2,2	2,4
Mångfald antal anställda									
<30 år	4	5	9	5	3	8	5	4	9
31–50 år	14	15	29	8	20	28	8	19	27
>50 år	7	6	13	7	7	14	6	6	12
Totalt antal anställda			51			50			48

KPI	2024	2023	2022
Personalomsättning, %	18	33	34
eNPS-värde (employee Net Promoter Score)	+42	+58	+11
Antal utbildningstimmar per år[3]	418	263	166
Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av sin prestation och karriärutveckling, %	100	100	100

[1] Baserat på chefer med personalansvar eller chef som är del av ledningsgruppen.
[2] Snittantal frånvarodagar baserat på totalt antal anställda per december 2024.
[3] Antalet timmar är baserade på utbildning i BAM, HLR samt uppförandekod. Övrig utbildningstid har inte loggats.

Jämställdhet och mångfald

Stendörrens könsfördelning uppgick under 2024 till 54 procent kvinnor i ledande befattningar, vilket är samma andel som 2023. Stendörren arbetar aktivt för att främja inkludering, likabehandling och respekt mellan medarbetare. Detta görs bland annat genom medarbetarsamtal och workshops.

Vid misstanke om särbehandling finns tydliga rutiner: händelser rapporteras till närmaste chef eller till HR-chef och följs upp tillsammans med berörda parter. Stendörren tillhandahåller även en anonym visselblåsartjänst som är tillgänglig för samtliga medarbetare.

För att säkerställa en rättvis lönesättning genomförs årligen en lönekartläggning. Den syftar till att säkerställa att lönesättning sker utifrån roll, ansvar och erfarenhet samt att olika roller värderas konsekvent och transparent i förhållande till varandra.

20250604076S6

SOCIALT ANSVAR

Ambition

- Skapa arbetsmöjligheter för personer långt ifrån arbetsmarknaden.

Bolaget arbetar tillsammans med kunder, kommuner och lokala företagare för att utveckla trivsamma, trygga, säkra och gröna miljöer. Stendörren ser stora fördelar med att ha en nära dialog med hyresgästerna, då det ger en god förståelse för deras behov och förväntningar på bolaget som hyresvärd.

Samhällsengagemang

Stendörrens mål inom detta fokusområde är att skapa arbetsmöjligheter för personer som står långt från arbetsmarknaden. Under de senaste åren har bolaget aktivt erbjudit praktikplatser och möjligheter till praktiskt lärande för att stötta individer på deras väg in i arbetslivet. Under 2024 tog Stendörren emot totalt tre praktikanter.

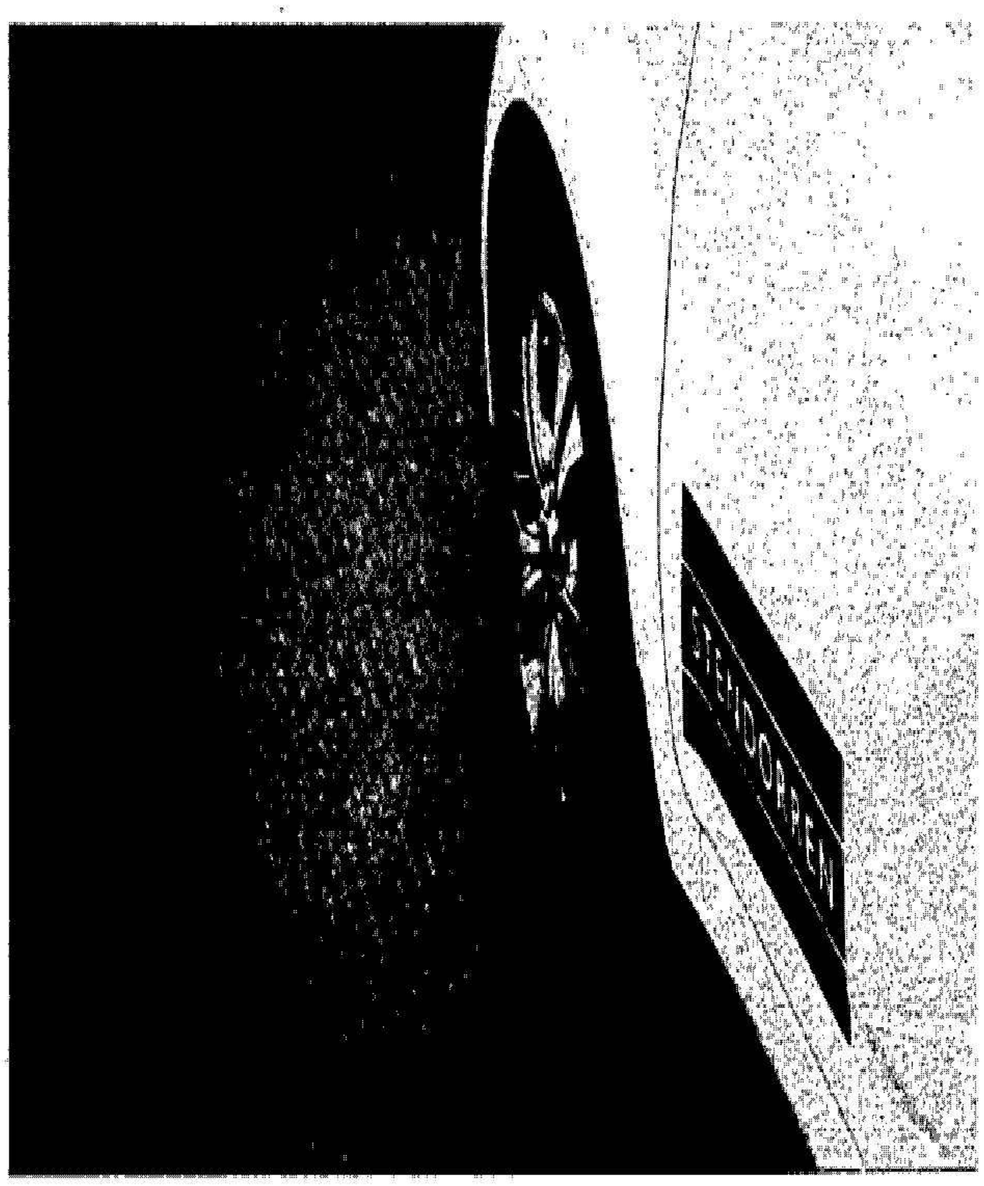
Under det fjärde kvartalet 2024 inledde Stendörren även en dialog med en extern samarbetspartner för att utveckla ett mer systematiskt arbetssätt för att skapa arbetstillfällen för personer långt från arbetsmarknaden. Genom detta samarbete strävar bolaget efter att kunna erbjuda fler möjligheter till inträde i arbetslivet.



Inom fokusområdet har vi en direkt påverkan på:

OPERATIONELL EXCELLENS

Fokusområdet identifierar de riktlinjer som medarbetarna inom Stendörren ska arbeta utifrån för att bidra till en hållbar verksamhet. Det handlar om att bevaka risker och förändringar i omvärlden, men framför allt om att bygga en stark och stabil organisation med välfungerande stödprocesser, metoder, verktyg, rutiner och policyer.



Ambition

- Leverantörer till bolagets förvaltning samt utvecklingsverksamhet ska underteckna och efterleva Stendörrens uppförandekod.
- Samtliga fordon ska vara fossilbränsleoberoende senast 2025.

ANDEL FOSSILOBEROENDE FORDON

89%

Mål: 100% år 2025

Antal inrapporterade incidenter	2024	2023	2022
Visselblåsarsystem	0	1	0
Övriga kanaler	0	0	0

Inom fokusområdet har vi en direkt påverkan på:

Styrning av leverantörskedjan

Under slutet av 2024 har mindre uppdateringar genomförts i uppförandekoden för leverantörer och affärspartners inom både fastighetsförvaltningen och projektutvecklingsverksamheten. Syftet med uppdateringarna är att kvalitetssäkra processerna och skärpa hållbarhetskraven vid upphandling av leverantörer.

Tjänsteresor

Andelen fordon i bolaget som är fossiloberoende (hybrid eller elfordon) uppgår till 89 (80) procent av bolagets totala fordonsflotta. Resterande fordon fasas ut löpande enligt bolagets fordonspolicy. Anställda på Stendörren ska undvika flygresor i möjligaste mån och som generell rekommendation gäller att alla inrikesresor ska genomföras med tåg.

Antikorruption och mänskliga rättigheter

Stendörren har tagit fram rutiner för att minimera risken för korruption, mutor och oegentligheter, både i egen verksamhet och i värdekedjan. Bolagets leverantörer ska signera en uppförandekod i samband med utförandet av entreprenad eller tjänst av ett högre värde än 1 miljon kronor. Bolaget tillhandahåller ett, externt hanterat, visselblåsarsystem via sin webbplats. Under 2024 har inga ärenden rapporterats genom systemet.

Systematiskt arbete för en säkrare värdekedja

Bolaget utför bakgrundskontroller av entreprenörer och leverantörer vilka inkluderar både ekonomiska och sociala parametrar för att säkerställa trygga och säkra samarbeten. Bolagets kontroller har gett en bred kunskap om vilka rutiner som behöver förstärkas och hur ska arbete ska ske systematiskt i organisationen. Under andra halvan av 2024 har bolaget beslutat om en ny rutin som säkerställer att adekvata kontroller genomförs av upphandlade samarbetspartners. Rutinen fastställer tydliga ramar för hur efterlevnaden av uppförandekoden ska följas upp, samt vilka typer av kontroller som ska genomföras i respektive skede av upphandlingsprocessen.

Sedan den nya rutinen infördes har några mindre avvikelser upptäckts. Dessa har hanterats av upphandlad part och vid ett av fallen har vite till ansvarig part utfärdats. Inga allvarligare incidenter eller avvikelser har uppdagats.

20250604076S7

GRI-INDEX

GRI-standard/annan källa		GRI-referens	Plats	Avstag: Krav utelämnat	Skäl	Förklaring
Allmänna upplysningar						
GRI 2: Allmänna upplysningar 2021	2-1	Uppgifter om organisationen	3, 9, 53			
	2-2	Enheter inkluderade i organisationens hållbarhetsrapportering	53, 72			
	2-3	Redovisningsperiod, regelbundenhet och kontaktperson	24, 45, 46			
	2-4	Förklaring till effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar	53			
	2-5	Externt bestyrkande	24, 43			
	2-6	Verksamheten, värdekedja och övriga affärsrelationer	12			
	2-7	Anställda	45, 68			
	2-8	Medarbetare som inte är anställda	68			
	2-9	Översikt över styrning och sammansättning	26, 80, 81			
	2-10	Nominering och val av det högsta styrande organet	80, 81			
	2-11	Ordförande för det högst styrande organet	81, 87			
	2-12	Roll för det högsta styrande organet i att bevaka hanteringen av påverkan	25, 26			
	2-13	Delegering av ansvaret hanteringen av påverkan	25, 26			
	2-14	Funktion för det högsta styrandeorganet i hållbarhetsrapporteringen	25, 26			
	2-15	Intressekonflikter	80, 81			
	2-16	Kommunikation av kritiska angelägenheter	82, 83			
	2-17	Kollektivt kunnande inom det högsta styrande organet	82, 83			
	2-18	Utvärdering av resultat för det högsta styrande organet	82, 83			
	2-19	Ersättningspolicyer	69, 85, 86			
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	85, 86			
	2-21	Årligt totalt kompensationsförhållande	68, 69			
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	28, 45, 46			
	2-23	Policyförpliktelser	25			
	2-24	Integrera policyförpliktelser	25			
	2-25	Process för att åtgärda negativ påverkan	36			
	2-26	Mekanismer för att söka rådgivning och väcka frågor	36			
	2-27	Efterlevnad av lagar och regler	24			
	2-28	Medlemskap i organisationer	25			
	2-29	Metoder för samarbeten med intressenter	27			
	2-30	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	45			

GRI-standard/annan källa		GRI-referens	Plats	Avsteg: Krav utelämnat	Avsteg: Skäl	Avsteg: Förklaring
VÄSENTLIGA FRÅGOR						
GRI 3:	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	27			
Väsentliga frågor 2021	3-2	Lista på väsentliga frågor	27			
	3-3	Hantering av väsentliga frågor	27			
EKONOMISKA STANDARDER						
GRI 3:						
Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	27			
GRI 201:	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	42			
Ekonomiskt resultat 2016	201-3	Förmånsbestämda åtaganden och andra pensionsplaner	55, 85, 86			
ANTIKORRUPTION						
GRI 3:						
Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	27, 36			
GRI 205:	205-2	Kommunikation och utbildning i anti-korruptionspolicyer och rutiner	34, 36			
Antikorruption 2016	205-3	Bekräftade korruptionsfall samt vidtagna åtgärder	36			
ENERGI						
GRI 3:						
Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	27, 31			
GRI 302:	302-1	Energianvändning inom organisationen	31, 32			
Energi	302-3	Energiintensitet	31, 32			
	302-4	Minskad energianvändning	31, 32			
UTSLÄPP TILL LUFT						
GRI 3:						
Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	27, 32			
GRI 305:	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	32, 40			
Utsläpp till luft 2016	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser energi (Scope 2)	32, 40			
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	32, 41			
	305-4	Utsläppsintensitet växthusgaser	13, 32, 40			

GRI-standard/annan källa	GRI-referens		Plats	Avsteg: Krav utelämnat	Avsteg: Skäl	Avsteg: Förklaring
AVFALLSHANTERING						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	27, 31, 32			
GRI 306: Avfall 2022	306-3	Genererat avfall	42			
	306-4	Avfall till återanvändning och återvinning	42			
	306-5	Avfall till förbränning och deponering	42			
MÅNGFALD OCH LIKABEHANDLING						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	27, 34			
GRI 405: Mångfald och likabehandling 2016	405-1	Mångfald hos styrelse, ledning och anställda	34, 57			
	405-2	Kvinnors grundlön och ersättning i förhållande till mäns		a, b	Information ej tillgänglig	Data finns men ej sammanställd i relevant format

20250604076S9

HÅLLBARHETSNOTER

Stendörrens växthusgasutsläpp

Stendörren följer årligen upp bolagets utsläpp i enlighet med ramverket Greenhouse Gas Protocol (GHG-Protocol). Utsläppen är redovisade inom Scope 1, 2 och 3. Under 2022 har beräkningarna för Scope 3 justerats och inkluderar nu fler klimatposter än tidigare år.

Ton CO_2e	2024	2023	2022	2021	2020	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor	Kommentar
Scope 1								
Köpta energibränslen (naturgas, olja, pellets)	0	0,1	16	29	192	Olja: 0,268 kgCO_2e/kWh	Energiföretagen	Inga oljepannor i drift.
Drivmedel till tjänstefordon och maskiner	10	60	84	110	386	Bensin: 2,114 kgCO_2e/l Diesel: 1,958 kgCO_2e/l Biodiesel (HVO 100%): 0,00 kgCO_2e/l E85: 0,463 kgCO_2e/l Fordonsgas: 0,358 kgCO_2e/l Biogas: 0,00 kgCO_2e/l	Naturvårdsverket	Egna ägda samt leasade bilar, är majoritet el eller hybridbilar. De sista (2) fossildrivna bilar har avyttrats under året.
Köldmedialäckage	15	50	151	71	-			
Summa Scope 1	**25**	**110**	**251**	**210**	**578**			
Scope 2								
Fjärrvärme	951	1 188	1 080	1 266	941	Emissionsfaktor från varje leverantör (1 års eftersläpning)	Energiföretagen	
Köpt el (platsbaserad)1	903	972	1 060	1 222	1 245	Nordisk elmix: 0,072 kgCO_2e/kWh	IVL	Bättre inhämtning av data i hela Norden. Energieffektivisering av fastigheter (mindre förbrukning i det svenska beståndet).
Köpt el (marknadsbaserad)	1	1	1	1	1	El vattenkraft: 0,0000383 kgCO_2e/kWh	EPD Vattenfall Vattenkraft	
Summa Scope 2 (platsbaserad)	**1 854**	**2 160**	**2 140**	**2 490**	**2 186**	Nordisk elmix, emissionsfaktor är densamma för alla år		
Summa Scope 2 (marknadsbaserad)	**952**	**1 189**	**1 081**	**1 269**	**942**			
Utsläppsintensitet, Scope 1 och 2 (kg CO_2 per uthyrbar kvm)	**2,2**	**2,6**	**2,7**	**3,2**	**2,9**		IVL, SBTi	För att klara 1,5 graders målet, skall energi till bolagets drift av fastigheter max uppgå till 2,82 kgCO_2/kvm till 2030.

Ton CO_2e	2024	2023	2022	2021	2020	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor	Kommentar
Scope 3								
Uppströms								
Stora inköp och underhåll (3.1)	0	0	0	-	-			
Nybyggnation (Avser A1-A5 i klimatdeklarationen) (3.2)	3 008	982	5 529	-	-	Generiska representativa värden enligt Boverkets klimatdatabas EPD:er på specifika material där det finns	Byggsektorn klimatberäkningsverktyg (BM) EPD International Klimatberäkning i Nodon samt med extern konsult	Tre större projekt startades och avslutades under 2024. Totalt resulterade dessa projekt (inklusive byggdel 7 och 8) på -35% $kgCO_2e$/kvm (BTA) mot 2023).
Nybyggnation (utöver klimatdeklaration) (3.2)	1 091	702	2 088	-	-	Schablon byggdel 7 och 8 beroende på byggnadstyp Markarbete under byggnad: 30 $kgCO_2e$/kvm Asfalterad yta: 0,049 $kgCO_2e$/kg	Schabloner byggdel 7, 8 och markarbete: IVL Asfalt: Trafikverket BM (från BM)	
ROT (värdehöjande) (3.2)	3 699	2 633	2 058	-	-	Schablon Small: 29 $kgCO_2e$/kvm Schablon Medium: 55 $kgCO_2e$/kvm Schablon Large: 80 $kgCO_2e$/kvm	Schablon framtagen tillsammans med IVL	Flera hyresgästanpassningar har genomförts och avslutats under 2024. Generiska värden. Schablon baserad på investerad kr/kvm.
Uppströms: Köpta energibränslen (naturgas, olja, pellets) (3.3)	0	0,11	1	2	-	Eldningsolja till uppvärmning: 0,022 $kgCO_2e$/kWh	Värmeforsk	
Uppströms: Fjärrvärme (3.3)	119	140	132	159	-	Emissionsfaktor från varje leverantör (1 års eftersläpning)	Energiföretagen	
Uppströms: Köpt el (platsbaserad) (3.3)	264	297	314	361	-	Nordisk elmix: 0,0213 $kgCO_2e$/kWh	IVL	
Uppströms: Köpt el (marknadsbaserad) (3.3)	30	36	40	45	-	El vattenkraft: 0,00255 $kgCO_2e$/kWh	EPD Vattenfall Vattenkraft	
Uppströms påverkan drivmedel (3.3)	5	14	20	16	-	Bensin: 0,49 $kgCO_2e$/l Diesel: 0,46 $kgCO_2e$/l Biodiesel (HVO 100%): 0,00 $kgCO_2e$/l E85: 0,563 $kgCO_2e$/l Fordonsgas: 0,784 $kgCO_2e$/l Biogas: 0,563 $kgCO_2e$/l	Naturvårdsverket	Avsevärd minskning av fossilberoende bilar.
Upphandlade transporter (3.4)								
Avfallshantering i den egna verksamheten (3.5)								
Tjänsteresor (3.6)	12	6	10	5	-	Flyg: cirka 0,315 $kgCO_2e$/km Inga resor med privat bil Övriga färdmedel: 0 $kgCO_2e$	Zeroemissions	Fler affärsresor, utanför Sverige, med flyg.
Pendlingsresor (3.7)	7	9	17	-	-	Bensin: 0,154 $kgCO_2e$/km Diesel: 0,131 $kgCO_2e$/km Diesel (100% bio): 0,00 $kgCO_2e$/km Elbil: 0,00 $kgCO_2e$/km Laddhybrid: 0,066 $kgCO_2e$/km Övriga färdmedel: 0 $kgCO_2e$/km	Naturvårdsverket	Fler km per anställd i fossilberoende bilar samt med kollektivtrafik. Betydligt färre km i fossilberoende bilar.
Hyrda tillgångar (3.8)	0	0	0	0	-	Nordisk elmix: 0,072 $kgCO_2e$/kWh Emissionsfaktor från fjv leverantör		

202506040766O

Ton CO_2e	2024	2023	2022	2021	2020	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor	Kommentar
Nedströms								
Hyresgästersenergianvändning (verksamhet (3.13)	87	-	-	-	-	Nordisk elmix: 0,0213 kgCO_2e/kWh	Energimarknadsinspektionen	Uppstart att inkludera hyresgästers förbrukning i årets redovisning. (mindre andel, 10%, redovisats av hyresgästers verksamhetsel).
Hyresgästersavfall (verksamhet) (3.13)	46	-	-	-	-		Avfallsentreprenör	Uppstart av redovisning av hyresgästers avfall.
Summa Scope 3 (platsbaserad)	8 338	4 783	10 169	543	0			
Summa Scope 3 (marknadsbaserad)	8 104	4 522	9 855	227	0			
Summa klimatpåverkan (platsbaserad energi)	10 217	7 053	12 560	3 243	1 519			
Summa klimatpåverkan (marknadsbaserad energi)	9 081	5 821	11 227	1 706	1 519			

Hyresgästavfall

Ton	2024	2023	2022
Energiåtervinning	184	81	75
Återvinning	120	328	328
Destruktion[1]	0	0	0
Deponi	4	10	10
Farligt avfall	1	26	31

[1] Datan har inte kunnat bryta ut de mängder som går på destruktion men inte energiåtervinning.

Direkt skapat ekonomiskt värde

Mkr	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Totala intäkter	910,15	853,98	732,82	652,87	631,03	591,58	537,40	452,30
Drift	168,09	158,09	158,95	150,41	149,77	171,45	167,20	124,30
Löner och ersättning till anställda	83,89	70,67	67,80	63,80	59,42	62,35	67,49	42,33
Betalning till finansiärer	323,40	308,76	207,86	135,43	133,58	166,35	131,30	105,20
Betalningar till den offentliga sektorn	87,71	41,19	58,51	28,99	31,68	30,01	23,60	23,10
Behållet ekonomiskt värde	247,06	275,27	239,71	274,25	256,58	161,41	147,51	157,38
Utdelning	-	-	-	-	-	31,53	59,20	49,70

REVISORNS RAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till styrelsen i Stendörren Fastigheter AB (publ), Org.nr. 556825-4741

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Stendörren Fastigheter AB (publ) att översiktligt granska Stendörren Fastigheter AB:s (publ) koncernhållbarhetsredovisning för år 2024.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier. Kriterierna framgår på sidorna 24 samt 37–39 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättande av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll, vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter AB (publ) och deras dotterbolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

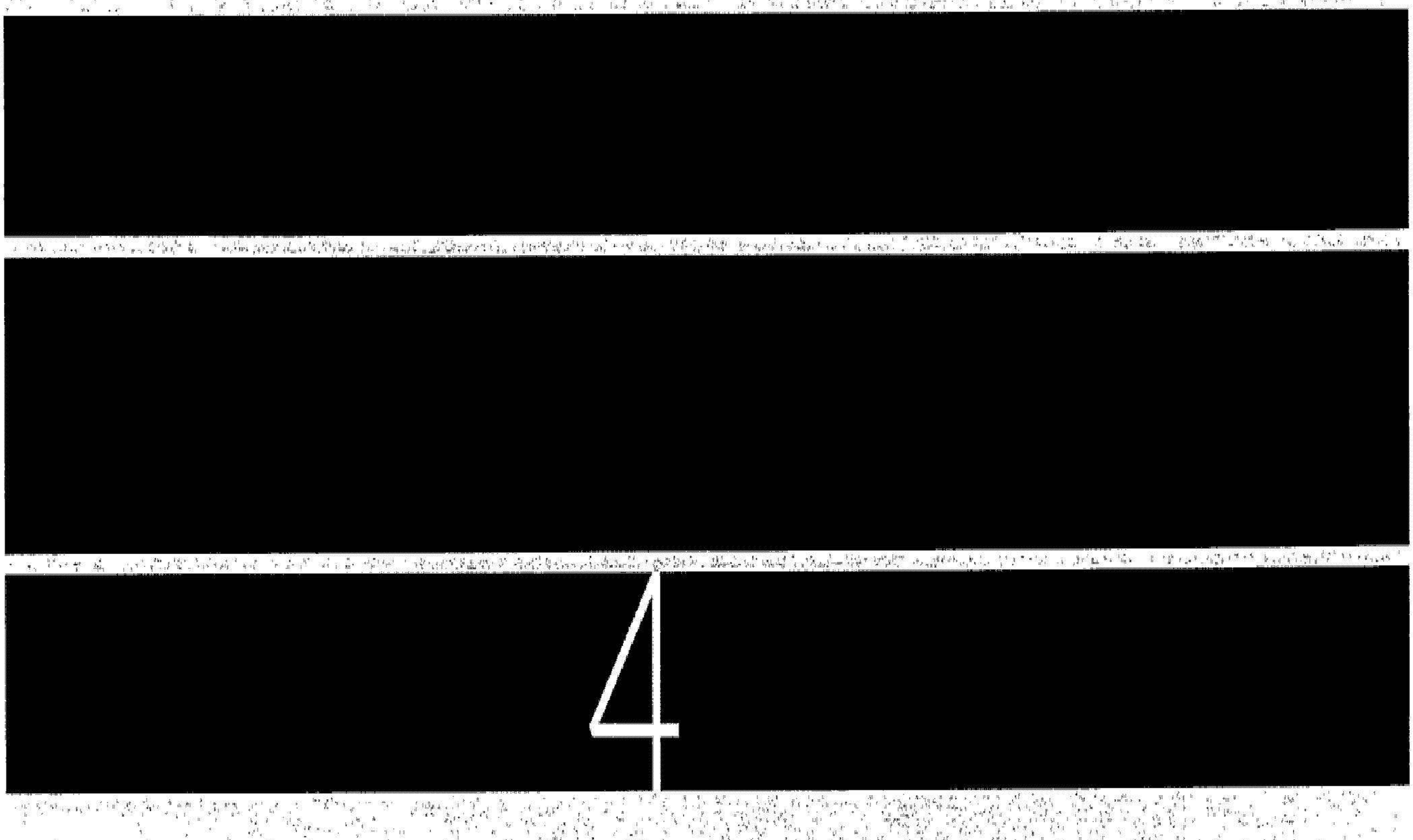
Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte framkommit några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen angivna kriterierna.

Stockholm den 29 april 2025
BDO Mälardalen AB

Markus Håkansson
Auktoriserad revisor

202506040766l



4

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	45	Moderbolagets totalresultat	65
Risker och riskhantering	47	Moderbolagets balansräkning	66
Koncernens totalresultat	49	Moderbolagets förändringar i eget kapital	67
Koncernens finansiella ställning	50	Moderbolagets kassaflöde	67
Koncernens förändringar i eget kapital	51	Moderbolagets noter	68
Koncernens kassaflöde	52	Förslag till vinstdisposition	74
Koncernens noter	53	Årsredovisningens undertecknande	75
Moderbolagets resultaträkning	65	Revisionsberättelse	76

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Väsentliga händelser under året

- Hyresintäkterna ökade med 7 procent till 902 miljoner kronor (843) och driftnettot ökade också med 7 procent till 718 miljoner kronor (672).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 308 miljoner kronor (287).
- Årets resultat uppgick till 327 miljoner kronor (-246) motsvarande 9,70 kronor per aktie (-10,54) före utspädning och 9,69 kronor per aktie (-10,54) efter utspädning.
- Styrelsens förslag till årsstämman är att aktieutdelning inte lämnas till förmån för återinvestering i verksamheten.
- Nettouthyrningen uppgick under perioden till sammanlagt 29 miljoner kronor och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om 103 miljoner kronor (omfattar både omförhandlade hyresavtal samt hyresavtal med nya hyresgäster).
- De hyresavtal som omförhandlades under året ledde till en ökning av hyresvärdena om 6 procent i viktat genomsnitt.

Styrelsen och verkställande direktören för Stendörren Fastigheter AB (publ) ("Stendörren" eller "bolaget"), med organisationsnummer 556825-4741, med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för verksamhetsåret 2024. Årsredovisningen är upprättad i miljoner kronor. Numeriska uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Verksamheten i korthet

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag inom logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Affärsidén är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde. Det åstadkommer bolaget genom värdeskapande förvärv, genom att tillvarata den positiva hyrestillväxten som följer av urbaniseringen av storstadsregioner samt genom utveckling av befintliga tillgångar, inklusive bolagets omfattande och unika byggrättsportfölj.

Stendörren har fyra finansiella mål:

- att genomsnittlig avkastning på eget kapital långsiktigt ska uppgå till lägst 12 procent
- att tillväxt i långsiktigt substansvärde långsiktigt ska uppgå till lägst 15 procent
- att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till lägst 2,0 gånger
- att soliditeten långsiktigt ska uppgå till 35 procent (och aldrig understiga 20 procent).

Koncernen bestod per den 31 december 2024 av 166 stycken bolag (162) där Stendörren Fastigheter AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs via dotterbolag.

Fastighetsbestånd

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 december 2024 av 160 fastigheter, huvudsakligen belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen och med ett sammanlagt marknadsvärde om 14 311 miljoner kronor. De tio största hyresavtalen svarade för cirka 19 procent av den samlade årshyran. Bolagets största hyresavtal var vid periodens utgång hyresavtalet med Fortifikationsverket, vilket representerade cirka 8 procent av den samlade årshyran.

Det totala fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 857 000 kvadratmeter uthyrbar lokalyta och fastighetskategorierna lager, logistik och lätt industri svarade tillsammans för cirka 80 procent av det totala marknadsvärdet. Bolaget hade vid periodens slut 40 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Outnyttjade byggrätter summerar till cirka 637 000 kvadratmeter och är huvudsakligen för logistik-, lätt industri- och bostadsändamål. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår till 1 458 miljoner kronor (1 370).

Då det är kommersiellt attraktivt drivs även ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter i syfte att skapa bostadsbyggrätter i områden med potential för bostadsanvändning, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen. Bolagets existerande byggrätter för bostäder utgör cirka 30 procent av värdet av hela byggrättsportföljen.

Finansiering

Per 31 december 2024 uppgick koncernens egna kapital till 5 395 miljoner kronor (4 838) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 791 miljoner kronor (6 651), motsvarande en belåningsgrad om 52 procent (50). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 3,1 år (2,6) och inklusive den osäkrade delen av relevant lån och den säkrade delen via räntederivat var den genomsnittliga räntebindningen 2,2 år (3,3). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande lån inklusive derivat uppgick per bokslutsdatumet till 4,2 procent.

Stendörren hade vid balansdagens utgång två utestående obligationslån, varav båda är gröna. Det ena obligationslånet, med förfall 2026-12-21, uppgår till 500 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 5,25 procent och det andra obligationslånet, med förfall 2027-12-12, uppgår till 800 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,90 procent.

Bolaget hade även vid balansdagens utgång en grön hybridobligation om 300 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 5,50 procent med ett första inlösendatum i maj 2027.

Organisation

Stendörren hade per 31 december 2024 55 medarbetare (54) med fördelningen 28 män (29) och 27 kvinnor (26). För att Stendörren ska kunna fortsätta växa som bolag är det en förutsättning att bolaget erbjuder en god arbetsmiljö som präglas av öppenhet och respekt, högt i tak och bra utvecklingsmöjligheter. Stendörrens verksamhet ska vara sådan att de som arbetar i bolaget inte drabbas av ohälsa eller kommer till skada på grund av arbetet, och att de trivs och kan utvecklas både yrkesmässigt och som individer. Arbetsmiljöarbetet ska genomsyra alla beslut som fattas och alla aktiviteter som genomförs. Jämställdhet i arbetslivet är inte enbart en rättvisefråga, utan även en företagsekonomisk fråga. Det handlar om att tillvarata kompetens hos medarbetarna och att attrahera de mest kompetenta personerna vid rekrytering, vare sig de är män eller kvinnor. 100 procent av alla medarbetare exklusive VD omfattas av kollektivavtal.

Hållbarhet

Sedan Stendörren grundades 2014 har hållbarhet identifierats som en väsentlig del av bolagets långsiktiga tillväxtstrategi. År 2017 intensifierades bolagets arbete inom hållbarhet genom en strukturerad dialog med intressenter och en omfattande strategisk översyn. Under 2021 utvecklades en ny hållbarhetsstrategi med högre ställda mål. År 2023 uppfylldes flera mål i förtid, mot den bakgrunden formulerades nya mål som sedan godkändes av styrelsen. Under 2024 har flera nya rutiner implementerats, med syftet att minimera risker och deras potentiella konsekvenser. Därtill har processer införts för att minska klimatutsläpp, särskilt i samband med nybyggnation och uppstart av nya projekt.

Stendörren lägger stor vikt vid att integrera hållbarhet i alla delar av organisationen och strävar efter att varje medarbetare ska bidra till måluppfyllelse inom

20250604076662

samtliga fokusområden. Stendörrens övergripande och långsiktiga hållbarhetsmål är att uppnå nettonoll koldioxidutsläpp i hela värdekedjan år 2040.

Detta mål är en central del av bolagets vision om att skapa en mer hållbar och ansvarsfull verksamhet som bidrar positivt till både samhälle och miljö.

Hållbarhetsredovisningen har upprättats i enlighet med bestämmelserna i 6 kap. 12 § i den äldre lydelsen av Årsredovisningslagen. Hållbarhetsrapporten avser Stendörren Fastigheter AB med dotterbolag, (se not 11 i moderbolagets noter beskrivning av dotterbolag) och återfinns på sidorna 24–42 i detta dokument.

Hållbarhetsredovisningen upprättas årligen och har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Utvärdering och uppföljning av hållbarhetsarbetet, dess mål och prioriteringar följs upp av ledningsgruppen kontinuerligt. Hantering av väsentliga risker inom hållbarhetsområdet utgör en del av ledningsgruppens arbete och kan läsas i Förvaltningsberättelsen. De strategiska prioriteringarna för Stendörrens hållbarhetsarbete, och väsentliga områden beskrivs under avsnittet Intressentengagemang och väsentlighetsanalys se sidan 27. Av hållbarhetsstrategin på sidan 28 framgår hur miljömässiga, sociala och styrningsrelaterade frågor relateras till Stendörrens hållbarhetsarbete.

Förutom informationen ovan, beskrivs Stendörrens hållbarhetsarbete och utfallet av detta på sidorna 31-36 uppdelat per hållbarhetsområde enligt ÅRL:

- Miljö, se sidorna 31-33
- Sociala förhållanden, personalfrågor och mänskliga rättigheter, se sidorna 34-35
- Motverkande av korruption, se sidan 36

Policy för jämställdhet, mångfald och likabehandling, se sidan 25.

För eventuella frågor, kontakta Stendörrens hållbarhetschef:

Linda Schuur
linda.schuur@stendorren.se

Moderbolag

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. Dessa funktioner inkluderar bland annat fastighetsförvaltning, projektledning och finansiering. All personal är anställd i moderbolaget. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under perioden utgörs huvudsakligen av 129 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal. Räntenettot består av netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 31 december 2024 till 49 miljoner kronor (30) och det egna kapitalet uppgick till 1 708 miljoner kronor (1 329).

RISKER OCH RISKHANTERING

Stendörren utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets resultat och finansiella ställning. Det finns en rad faktorer som påverkar, eller skulle kunna påverka bolagets verksamhet både direkt och indirekt. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, rutiner, policyer och kompetensutveckling är metoder för att kontrollera och minimera riskerna som verksamheten utsätts för. För att säkerställa att Stendörren har en ändamålsenlig riskhantering och god intern kontroll har bolaget, utöver styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för VD med tillhörande delegationsordning och attestinstruktion, antagit en rad interna riktlinjer, arbetsprocesser och rutiner. Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhantering och interna kontroller medan det operativa ansvaret delegeras till VD. För att säkerställa så långt som möjligt att rätt risker identifieras och att bolagets kontrollrutiner adresserar dessa risker på ett adekvat sätt genomförs årligen en inventering och rating av vilka risker av finansiell-, operationell-, strategisk- samt regelefterlevnadkaraktär som bolaget är utsatt för. Ett av huvudsyftena med detta arbete är att identifiera risker och potentiella felkällor samt att identifiera och dokumentera befintliga kontrollrutiner och, där så funnits nödvändigt, tillsätta nya rutiner och/eller IT-baserade kontroller. Nedan anges några av de riskområden som enligt bolagets egen bedömning kan, om de inträffar, medföra betydande påverkan på bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Faktorerna är inte framställda i prioriteringsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande.

Finansiella risker

Inom gruppen finansiella risker har bolaget bland annat identifierat följande betydande riskområden:

Fastighetsvärdering

Stendörren redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket innebär att fastigheternas koncernmässigt bokförda värde motsvarar det bedömda marknadsvärdet enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter. En nedgång i fastigheternas marknadsvärde medför således en direkt negativ påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning även om koncernens kassaflöde inte påverkas förrän fastigheten säljs. För att säkerställa att en rättvisande och trovärdig bedömning av fastigheternas marknadsvärde görs, anlitar bolaget externa, oberoende och välrenommerade värderingsföretag som på årlig basis utför marknadsvärderingar av koncernens samtliga fastigheter.

Finansiering

Stendörrens verksamhet finansieras, förutom av eget kapital, av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör bolagets enskilt största kostnad. Som en följd av detta är bolaget exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Det är vidare sannolikt att huvuddelen av erforderligt kapital för finansieringen av såväl utvecklingen av befintliga fastigheter som tillkommande förvärv kommer att tillhandahållas av banker, kreditinstitut eller andra långivare. Stigande kapitalkostnader kommer således att medföra en negativ påverkan på Stendörrens kassaflöde, resultat och finansiella ställning. Det kan ej garanteras att långivarna kommer att förlänga bolagets krediter vid krediternas slutförfall. Det kan ej heller garanteras att alternativa kreditfaciliteter då kommer att stå till förfogande. Koncernens huvudsakliga finansiering består av bilaterala finansieringsavtal med svenska banker och kreditinstitut. I normalfallet löper dessa avtal med åtaganden om att efterleva gränsvärden avseende räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Det innebär att kreditgivare kan ges rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden ej uppfyllts av låntagaren. För att minimera risker att ingångna låneavtal ej förnyas på skäliga villkor, strävar Stendörren efter att teckna låneavtal med långa kapitalbindningstider. Därtill strävar bolaget efter att sprida de olika lånefaciliteternas förfallodatum jämnt över tiden så att endast en mindre del av kreditstocken förfaller till omförhandling varje år. Vid räkenskapsårets utgång uppfyller bolaget med god marginal samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. Förfallostrukturen på koncernens räntebärande skulder per 31 december 2024 framgår av not 17 och not 18.

Skatterisker

En förändring i skattelagstiftning, eller en förändring av rättspraxis, kan medföra en förändrad framtida skattesituation för bolaget. Felaktig beräkning av och därmed felaktigt deklarerad inkomstskatt kan även medföra betydande skattetillägg och straffavgifter. För att dels säkerställa att förändringar i skattelagstiftningen efterlevs och dels att beräkning och deklaration av inkomstskatt sker korrekt och i tid lägger bolaget betydande möda på att säkerställa att rätt kompetens finns i organisationen. Extern hjälp av skatterådgivare inhämtas då behov bedöms föreligga.

Operationella risker

Inom gruppen operationella risker har bolaget bland annat identifierat följande betydande riskområden:

Projektutveckling

Stendörren genomför löpande många små och större projekt. Under verksamhetsåret investerades 598 miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet, huvudsakligen i form av lokalanpassningar efter hyresgästernas behov och önskemål samt i form av renoveringar och förbättringar av fastigheternas tekniska funktion. Betydande belopp investeras även i om-, till- och nybyggnationer. Risker som kan identifieras i samband med projektutveckling utgörs dels av rena felkalkyleringsrisker där kostnaden för projekten kan felbedömas, oförutsedda omständigheter som medför negativa ekonomiska konsekvenser samt risk för väsentliga förseningar av projekt som kan leda till viteskostnader och andra oförutsedda kostnader. Dessa risker strävar Stendörren att minimera genom att ha tydliga projektrutiner med täta kontroller och uppföljning. Av stor vikt är även att den initiala projektplanen och kostnadsberäkningen görs noggrant och att tidsaspekter beaktas på ett realistiskt sätt vid avtalsskrivningen.

Organisatoriska risker

Inom gruppen operationella risker finns även ett antal risker av HR-karaktär, såsom ett stort beroende av nyckelpersoner, en hög personalomsättning som kan medföra otrivsel på arbetsplatsen och en ökad risk för felbeslut av personer med kort erfarenhet, förhöjd stressnivå som kan leda till ökad psykosocial påfrestning (stress/utbrändhet). Stendörren möter dessa risker genom ett ökat fokus på personalvård och friskvård men också genom regelbundna medarbetarsamtal och halvårsvisa medarbetarundersökning där synpunkter och förslag från organisationen hanteras.

IT-risker

Bristande IT-tillgänglighet och en otydlig IT-strategi riskerar att leda till sänkt effektivitet och fördyringar. Stendörren är ett relativt ungt företag som under 2017-2018 och 2022-2023 bytt ut alla väsentliga IT-system mot moderna och ändamålsenliga system för fastighetsförvaltning, redovisning och rapportering.

20250604076S3

Strategiska risker

Strategiska risker avser bland annat risker sammanhängande med såväl makroekonomiska faktorer som utvecklingen på de lokala fastighetsmarknaderna – omständigheter som ligger utanför bolagets kontroll. Dessa faktorer innefattar, men är inte begränsade till, tillväxten i bruttonationalprodukt ("BNP"), inflation, räntenivåer, befolkningstillväxt och sysselsättningsgrad. Trender i de makroekonomiska förutsättningarna påverkar direkt och indirekt den svenska fastighetsmarknaden, efterfrågan på kommersiella fastigheter och därmed bolagets uthyrningsgrad, hyresnivåer, marknadsvärdet av dess tillgångar samt tillgången till, och kostnaden för, finansiering. En nedgång eller svängning i tillväxt på de lokala marknader där bolaget är verksamt kan påverka hyresnivåer och uthyrningsgrad, vilket kan få en negativ inverkan på bolagets resultat för dess operativa segment och kan negativt påverka bolagets övergripande verksamhet, finansiella ställning och resultat. Även efterfrågan på bolagets fastigheter kan minska, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Regelefterlevnad

Bolagets verksamhet regleras av och måste uppfylla kraven i ett flertal lagar och regleringar. Det finns en risk att bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler inte är korrekt eller att regelverk kan ändras i framtiden. Bolaget kan även komma att behöva ansöka om olika tillstånd och registreringar hos kommuner eller myndigheter för att kunna bedriva sin verksamhet. Stendörren bedömer att bolaget har adekvat kompetens och interna processer för att kunna identifiera, kvantifiera och hantera dessa risker, men det finns ändå en risk att bolaget inte kommer att erhålla nödvändiga tillstånd eller beslut eller att sådana beslut överklagas, eller på annat sätt är förenade med villkor som kan leda till ökade kostnader och förseningar för planerade utvecklingsprojekt för fastigheter eller i övrigt ha en negativ inverkan på bolagets verksamhet och utveckling. Bolaget riskerar även att involveras i rättsliga eller administrativa förfaranden, vilket kan avse omfattande skadeståndsanspråk eller andra krav på betalningar, inklusive skadeståndsanspråk från kunder eller konkurrenter för brott mot konkurrenslagstiftning. Förberedelser inför, bestridanden utav samt utfallet av initierade förfaranden kan bli långvariga och kostsamma. Utfallet av sådana förfaranden är svåra att förutse. Vid negativt utfall i ett större rättsligt eller administrativt förfarande, oavsett om det grundas på en dom eller en förlikning, kan Stendörren åläggas ett betydande betalningsansvar. Dessutom kan kostnader i samband med tvister och skiljedomsförfaranden bli betydande.

Hållbarhetsrisker

Klimatförändringar är en central utmaning och innebär risker för bolagets verksamhet. Regulatoriska förändringar kan öka kostnaderna medan förändrade kundbeteenden och nya finansieringsmöjligheter kan skapa affärsmöjligheter. Dessutom kan fysiska effekter som extrema väderförhållanden skapa ökade kostnader för fastigheter. Det är avgörande för Stendörren att anpassa sina strategier för att hantera dessa utmaningar, vilket görs av respektive ansvarig inom bolaget, genom tvärdisciplinär riskhantering samt genom regelbunden uppföljning och transparens inom ledningsgrupp och med bolagsstyrelse. Förutom klimatförändringar föreligger risker inom arbetsmiljö och mänskliga rättigheter i hela värdekedjan.

Klimatrisker

Klimatförändringar utgör en ökande risk för skador på byggnader, vilket främst kan orsakas av förändringar i vädermönster såsom extremväder, stigande temperaturer och ökande havsnivåer. Dessa förändringar kan på lång sikt kräva ökade investeringar i fastigheter för att förhindra skador och bibehålla deras funktion.

En genomgång av klimatrelaterade (fysiska) risker i bolagets fastighetsportfölj har nyligen genomförts. De identifierade riskerna hanteras, både strategiskt och direkt i den dagliga verksamheten. Inventering av de mest utsatta fastigheterna är grundläggande för att säkra tillgångar inför framtida klimatförändringar, med fokus på att integrera säkerhetsåtgärder för att skydda hyresgästernas verksamheter. Klimatriskbedömningar är också en integrerad del vid förvärvsbesiktningar för att säkerställa att potentiella risker tas hänsyn till vid fastighetsköp.

Bolaget arbetar strukturerat och systematiskt för att minska flera av omställningsriskerna. Det genomförs löpande utvärderingar av fastigheternas tekniska prestanda och förbättringsarbeten planeras in i samband med ordinarie underhåll och ombyggnationer. Ett betydande steg har varit att minska koldioxidutsläppen från förvaltningsverksamheten. Genom att öka andelen fossilfri energi och minska energiförbrukningen kan utsläppen av växthusgaser reduceras, vilket även leder till minskade driftkostnader. Dessa åtgärder är ett led i företagets strategi för att både minska miljöpåverkan och stärka ekonomin på lång sikt. Om Stendörren misslyckas med att minimera riskerna, kopplade till klimatförändringar, i portföljen kommer fastighetsvärderingen av varje berörd fastighet att minska. Bristande klimatarbete kan också leda till svårigheter att finansiera fastigheter.

Miljö

En fastighet påverkar miljön vid dess uppförande, löpande skötsel och genom den verksamhet som bedrivs i den. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till en förorening ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller borde känt till föroreningen, ansvarig för efterbehandlingen. Detta innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot ägaren av fastigheten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken.

Stendörren arbetar aktivt med att minimera miljöpåverkan. En ökad andel miljöcertifierade byggnader, miljöanpassade materialval och en säker kemikalie- och avfallshantering är en del av detta. Förvärv av fastigheter föregås av miljöutredningar för att klargöra fastigheternas miljöstatus. Genom aktiv dialog med våra hyresgäster arbetar vi tillsammans för att öka mängden avfall som kan återvinnas. Vidare följer Stendörren gällande regelverk beträffande fastighetsägarens ansvar för miljöpåverkan från fastighetsdriften.

Mänskliga rättigheter och etiskt beteende

Brott mot mänskliga rättigheter eller oetiskt beteende, incidenter av korruption, mutor både internt och hos samarbetspartners, utgör en allvarlig risk för förtroendeskador och medför ekonomisk skada. Sådana handlingar kan underminera företagets rykte och affärsmässiga intressen. För att förebygga detta skriver alla nya medarbetare under den interna uppförandekoden vid anställningens början.

Uppförandekoden i kombination med bolagets personalhandbok reglerar ställningstaganden och agerande för att motverka särbehandling, mutor och korruption. Dessutom genomförs kontinuerliga utbildningar för att upprätthålla etiska och sociala standarder bland personalen. Stendörren har en särskild uppförandekod för leverantörer, kunder och affärspartners som utvecklades av bolaget 2018.

Under det första kvartalet 2024 uppdaterades denna kod för att ytterligare konkretisera förhållningssätt och regler för att eliminera oetisk verksamhet bland samarbetspartners samt leverantörer till Stendörren. För att säkerställa efterlevnad av uppförandekoden har bolaget beslutat om nya rutiner under 2024. Bolaget har identifierat hur bakgrundskontroller skall utföras och vilken nivå av bakgrunds-, person- samt bolagsinformation som skall tas fram inför samarbetsavtal. För regelbunden uppföljning av hur uppförandekoden efterlevs finns rutiner internt.

Bolaget tar även hjälp av externa tredjepartsorganisationer för att säkerställa att leverantörerna följer avtalen och överenskommelserna. Denna strategi är avgörande för att säkerställa en ansvarsfull och etisk företagskultur både internt och externt.

KONCERNENS TOTALRESULTAT

Mkr	Noter	2024	2023
Hyresintäkter	3	902	843
Övriga intäkter		9	11
Summa intäkter		**910**	**854**
Driftkostnader	4	-145	-139
Underhållskostnader	4	-23	-19
Fastighetsskatt	4	-24	-24
Driftnetto		**718**	**672**
Central administration	5, 6	-80	-77
Finansiella intäkter och kostnader	7	-319	-298
Orealiserade valutakursförändringar	8	0	1
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	4	-10	-10
Finansnetto		**-329**	**-307**
FÖRVALTNINGSRESULTAT		**389**	**287**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		225	-355
Värdeförändring finansiella instrument		-91	-173
Resultat före skatt		**443**	**-241**
Skatt	9	-116	-5
Årets resultat		**327**	**-246**
Omräkningsdifferenser		2	0
Övrigt totalresultat		2	0
Summa totalresultat för året		**329**	**-247**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		329	-247
Resultat per aktie, före utspädning, kr		9,70	-10,54
Resultat per aktie, efter utspädning, kr		9,69	-10,54
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner		28,86	28,43
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljoner		28,91	28,43

Resultat

Jämfört med föregående år redovisar Stendörren för 2024 cirka 56 miljoner kronor högre intäkter och driftnettot steg med cirka 46 miljoner kronor. Efter avdrag för finansieringskostnader och centrala administrationskostnader summerar förvaltningsresultatet till 308 miljoner kronor (287). Periodens resultat uppgår till 327 miljoner kronor (-246), motsvarande 9,70 kronor per aktie (-10,54).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med cirka 7 procent till 902 miljoner kronor (843) jämfört med 2023. De ökade intäkterna drivs av högre hyror i det befintliga beståndet, förvärv samt färdigställda och uthyrda projekt under året. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med cirka 6 procent. Utöver hyresintäkter redovisar bolaget även övriga intäkter om cirka 9 miljoner kronor som till största del avser en intäkt av engångskaraktär samt en försäkringsersättning under första kvartalet 2024.

Fastighetskostnader

De redovisade fastighetskostnaderna summerar till cirka -192 miljoner kronor (-182) vilket är 10 miljoner kronor högre jämfört med föregående år. Totala fastighetskostnader i jämförbart bestånd ökade med cirka 11 miljon kronor, vilket motsvarar cirka 6 procent. Kostnadsökningen förklaras främst av högre underhållskostnader i sista kvartalet 2024, högre försäkringskostnader samt högre tariffer för värme och VA under året jämfört med föregående år.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick under året till -80 miljoner kronor (-77) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer.

Finansnetto

De finansiella intäkterna uppgick till 130 miljoner kronor (113) och avser huvudsakligen intäkter avseende räntederivat. De finansiella kostnaderna, exklusive leasingkostnad, steg till -449 miljoner kronor (-411) främst till följd av ökad belåning. Leasingkostnad (avseende IFRS 16 Leasing) uppgick till -10 miljoner kronor (-10). Kostnaden bestod huvudsakligen av tomträttsavgälder och arrendeavgifter.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för året uppgick till 308 miljoner kronor (287) vilket motsvarar en ökning om 7 procent, främst tack vare högre intäkter.

Värdeförändringar

För perioden redovisar bolaget realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen om totalt 225 miljoner kronor (-355). Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drevs under perioden främst av justerade avkastningskrav och marknadshyresantaganden samt förändrade kassaflöden genom exempelvis nyuthyrning, omförhandlade men också uppsagda avtal. Valutakurser hade en positiv värdepåverkan på fastighetsbeståndet under perioden. Räntederivaten marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om -91 miljoner kronor (-173). De negativa värdeförändringarna förklaras främst av sjunkande räntenivåer.

Skatt

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om -53 miljoner kronor (-7) och uppskjuten skatt om -63 miljoner kronor (2).

20250604076664

KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Mkr	Notor	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	10	9	3
Förvaltningsfastigheter	11	14 311	12 566
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	4	274	259
Inventarier	12	0	1
Långfristiga fordringar		-	3
Räntederivat		58	148
Summa anläggningstillgångar		14 651	12 981
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	13	9	8
Övriga kortfristiga fordringar	14	45	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	55	64
Likvida medel		214	134
Summa omsättningstillgångar	18	323	213
SUMMA TILLGÅNGAR		14 975	13 193

Mkr	Notor	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	16		
Aktiekapital		19	17
Övrigt tillskjutet kapital		1 691	1 466
Balanserad vinst inklusive årets resultat		3 685	3 355
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		5 395	4 838
SUMMA EGET KAPITAL		5 395	4 838
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	7 638	5 926
Övriga långfristiga skulder		66	57
Leasingskuld tomträtt	4	274	259
Uppskjuten skatteskuld	9	1 061	999
Övriga avsättningar	19	4	4
Summa långfristiga skulder	18	9 043	7 145
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	153	825
Leverantörsskulder		68	124
Skatteskulder		31	13
Övriga kortfristiga skulder		25	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	259	241
Summa kortfristiga skulder	18	536	1 210
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 975	13 193

Anläggningstillgångar

Stendörrens anläggningstillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastigheter. Per 31 december 2024 uppgick värdet på den totala fastighetsportföljen till 14 311 miljoner kronor (12 566). Se vidare not 11.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 323 miljoner kronor (213), bestående av likvida medel om 214 miljoner kronor (134) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 109 miljoner kronor (79). Tillgänglig likviditet, i form av likvida medel om 214 miljoner kronor samt tillgängliga kreditlinor om totalt 280 miljoner kronor, uppgick vid periodens utgång till 494 miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditlinorna.

Eget kapital

Per den 31 december 2024 uppgick koncernens egna kapital till 5 395 miljoner kronor (4 838) och soliditeten till 37 procent (37).

Räntebärande skulder

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 7 791 miljoner kronor (6 651), motsvarande en belåningsgrad om 52 procent (50). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 6 531 miljoner kronor (5 582) och två gröna obligationslån om totalt 1 300 miljoner kronor (1 100). Låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper uppgick till –40 miljoner kronor (-31). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick till 153 miljoner kronor (825) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna.

Ränte- och kapitalbindning

Stendörren strävar efter att reducera ränte- och kapitalanskaffningsrisker i finansieringsverksamheten genom att sprida förfallostrukturen för räntor och kapitalbindning över flera år. Ränterisker hanteras huvudsakligen genom förvärv av räntederivat. För närmare beskrivning av ränte- och kapitalbindningen av låneportföljen, se vidare not 17 för räntebärande skulder.

Uppskjuten skatteskuld (netto)

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december 2024 till 1 061 miljoner kronor (999) och avser skatten på fastigheter, derivat, obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag.

Övriga kortfristiga skulder

Utöver kortfristig del av räntebärande skulder består kortfristiga skulder av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder, tillsammans uppgående till 383 miljoner kronor (384).

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-differenser	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Hybridobligation	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
Ingående eget kapital per 2023-01-01	17	1 200	3	3 410	800	5 429
Personaloptionsprogram	-	1	-	-	-	1
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-	-	-59	-	-59
Återköp hybridobligation	-	-	-	-	-288	-288
Totalresultat januari–december 2023	-	-	0	-246	-	-246
Utgående eget kapital per 2023-12-31	17	1 201	3	3 105	512	4 838
Ingående eget kapital per 2024-01-31	17	1 201	3	3 105	512	4 838
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-	-	-46	-	-46
Emission aktier, netto efter emissionskostnader	2	487	-	-	-	489
Skatteeffekt emissionskostnader		3	-	-	-	3
Emission hybridobligation, netto efter emissionskostnader	-	-	-	-4	300	296
Återköp hybridobligation	-	-	-	-2	-513	-515
Totalresultat januari–december 2024	-	-	2	327	-	329
Utgående eget kapital per 2024-12-31	19	1 691	5	3 380	300	5 395

Kommentarer till koncernens förändringar i eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2024 till 5 395 miljoner kronor (4 838).
Vid årsstämman 2024 beslutades om utdelning om totalt 0 miljoner kronor (0).

202506040766S

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Mkr	Noter	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		308	287
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	28	0
Betald inkomstskatt		-1	-13
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		335	274
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-31	4
Förändring av rörelseskulder		-88	28
Kassaflöde från den löpande verksamheten		217	307
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter		-598	-516
Förvärv av koncernföretag/fastigheter		-1 118	-
Försäljning av koncernföretag/fastigheter		224	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 492	-516
Finansieringsverksamheten			
Nyemission personaloptioner		-	1
Emission aktier, netto efter emissionskostnader		489	-
Emission hybridobligation, netto efter emissionskostnader		296	-
Utdelning Hybridobligation		-46	-59
Återköp hybridobligation		-514	-288
Upptagna räntebärande skulder		5 014	1 379
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-3 893	-1 026
Depositioner		9	21
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 356	28
Årets kassaflöde		81	-181
Likvida medel vid årets ingång		134	315
Årets kassaflöde		81	-181
Likvida medel vid årets utgång		214	134

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under året till 335 miljoner kronor (274). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på -119 miljoner kronor (32) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 217 miljoner kronor (307).

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 492 miljoner kronor (-516) och utgjordes av likviditetseffekten vid förvärv av fastigheter, direkt och indirekt, uppgående till -1 118 miljoner kronor (0) samt investeringar i befintliga fastigheter om -598 miljoner kronor (-516). Kassaflödespåverkan från försäljning av fastigheter uppgick under perioden till 224 miljoner kronor (0).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 1 356 miljoner kronor (28) bestående främst av upptagande av lån om 5 014 miljoner kronor (1 379) samt amorteringar och lösen av befintliga krediter uppgående till -3 893 miljoner kronor (-1 026).

Periodens kassaflöde

Periodens nettokassaflöde uppgick till 81 miljoner kronor (-181) och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 214 miljoner kronor (134).

1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

Stendörren Fastigheter AB (publ), org.nr 556825-4741, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är Linnégatan 87B, 115 23 Stockholm. Moderbolagets B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholms lista för medelstora bolag, Mid Cap (Ticker: STEF B). Koncernredovisningen för år 2024 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 29 april 2025. Koncernens rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 22 maj 2025.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Nya standarder och tolkningar som trätt i kraft 2024

Inga standarder eller tolkningar som trätt i kraft under året har haft någon väsentlig inverkan på koncernen.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt i kraft

Ett antal ändringar av standarder träder i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2025 eller senare och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport.

Med undantag för IFRS 18 bedömer koncernen att dessa ändringar inte kommer att ha någon väsentlig effekt på de finansiella rapporterna.

IFRS 18 *Presentation and Disclosure in Financial Statements* ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. IFRS 18 fastställer nya krav på hur finansiella rapporter presenteras, med särskilt fokus på:

- Resultaträkningen: Krav på vissa obligatoriska delsummor införs såsom rörelseresultat. Intäkter och kostnader kommer i resultaträkningen att klassificeras i fem kategorier: rörelsen (operating), finansiering, investering, inkomstskatt och avvecklad verksamhet.
- Aggregering och uppdelning av information, inklusive införandet av övergripande principer för hur information bör aggregeras och delas upp i de finansiella rapporterna.
- Upplysningar om nyckeltal ("Management Defined Performed Measures – MPMs") ska lämnas i en enda not, med avstämningar till närmaste IFRS-kompatibla delsumma.

IFRS 18 träder i kraft för redovisningsperioder som börjar den 1 januari 2027 eller senare med tidigare tillämpning tillåten. Företag kommer att behöva räkna om jämförelseperioder.

Vad gäller IFRS 18 har koncernen ännu inte utvärderat dess effekt på koncernens finansiella rapportering. IFRS 18 kommer inte ha någon påverkan på redovisning och värdering av koncernens transaktioner utan endast påverka koncernens utformning och presentation av de finansiella rapporterna inklusive de finansiella räkningarna och noter. IFRS 18 kan även komma att påverka de nyckeltal som presenteras och hur de beräknas.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljontal. Avrundningar kan göra att räkningar, noter och tabeller inte summerar. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag. Årsredovisningen har upprättats med antagande om fortsatt drift (going concern).

Klassificering

Förvaltningsresultat redovisas som hyresintäkter minus driftkostnader och andra fastighetsrelaterade kostnader inklusive finanskostnader. Värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter och finansiella instrument redovisas i nivå efter förvaltningsresultat. Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag

Dotterbolag är bolag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Stendörren Fastigheter AB. Samtliga dotterbolag i koncernen ägs till 100 procent och det bestämmande inflytandet grundas i samtliga fall på den faktiska rösträtt som moderbolagets aktieinnehav ger upphov till. Det finns inte några andra avtalsenliga åtaganden eller rättigheter, potentiella röstberättigande aktier eller de-facto kontrollfrågor som har varit föremål för bedömning huruvida bestämmande inflytande föreligger eller inte. Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag eller flera bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och interna processer. Rörelseförvärv redovisas i förekommande fall i enlighet med förvärvsmetoden. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan överförd ersättning och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Det är endast förvärv genom tillgångsförvärv som varit aktuellt för Stendörren verksamhet hittills.

Intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Hyresrabatter periodiseras över hyresavtalets löptid. Hyrestillägg redovisas i den period som tillägget avser. Tillägg baserade på förbrukning preliminärdebiteras och intäktsredovisas i den period tillägget avser med regelbunden avräkning mot faktisk kostnad.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Den realiserade värdeförändringen för sålda fastigheter bygger på skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde vid senaste bokslutstillfället och det pris som fastigheterna har sålts för. Tidigare års upparbetade orealiserade värdeförändringar ingår i fastigheternas verkliga värde och synliggörs därför inte i den realiserade värdeförändringen.

20250604074666

Not 1 Redovisningsprinciper, forts.

Redovisning av segment

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader, och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Stendörren bedriver endast verksamhet inom ett segment, förvaltning av fastigheter för lätt industri-, lager och logistik. Därför sker redovisningen inom samma segment. Stendörren är i sina investeringar fokuserade på Stockholmsregionen och Mälardalen, detta för att säkerställa att det finns en hög efterfrågan på deras lokaler. Bolaget söker tillväxtorter inom rimligt avstånd från Stockholm i syfte att dra fördel av tillväxten i huvudstaden. Med denna fokusering på Stockholm och Mälardalen är inte bolagets verksamhet indelat i regioner relevant ur uppföljningshänseende. Det som avgör huruvida Stendörren förvärvar nya fastigheter är kvaliteten på fastigheten, ingångsvärdet per kvadratmeter och möjligheten att genom aktiv förvaltning öka kassaflödet. Ur uppföljningssynpunkt är det inte av intresse inom vilken region fastigheten är belägen, utan det väsentliga är att den faller inom ramen för affärsidén.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

Central administration

Utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag.

Leasingavtal

Vid ingåendet av ett avtal fastställer Stendörren om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning. Stendörren tillämpar lättnadsreglerna avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Utgifter som uppstår i samband med dessa leasingavtal redovisas linjärt över leasingperioden som Central Administration i resultaträkningen.

Koncernen som leasetagare

Tomträtter

Stendörren innehar tomträttsavtal som uppfyller definitionen av ett leasingavtal. Då leasetagaren inte kan säga upp dessa leasingavtal redovisas de som eviga leasingavtal. Både nyttjanderättstillgångar och leasingskulder hänförliga till tomträttsavtal värderas enligt IFRS 16 till ett initialt belopp. Eftersom skulden anses vara evig amorteras den inte, utan leasingbetalningarna blir i sin helhet räntekostnader. Således är leasingskuldens värde oförändrat till nästa omförhandling av avgälden. Efter den initiala värderingen enligt IFRS 16 värderar koncernen nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavtal till verkligt värde som en del av förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Leasingskulden omvärderas om tomträttsavgälden förändras och motsvarande justering görs av nyttjanderättstillgången.

Koncernen som leasegivare

I egenskap av hyresvärd innehar koncernen operationella leasingavtal med kunder. Redovisningsprinciper för redovisning av hyresintäkter framgår av stycket Intäkter - Hyresintäkter på sidan 53.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar och räntekostnader på lån. Räntekostnader samt ränteintäkter redovisas enligt effektivräntemetoden. Den effektiva räntan inkluderar periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån. Utdelningsintäkt redovisas när rättan att erhålla betalning fastställts. Realiserade och orealiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas som värdeförändringar under egen rubrik i resultaträkningen.

Skatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Aktuell inkomstskatt

Aktuell skatt beräknas utifrån redovisat resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket.

Uppskjuten inkomstskatt

Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet, redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. Avseende fastighetsförvärv som bedömts vara tillgångsförvärv redovisas dock ingen uppskjuten skatt på sådana temporära skillnader som uppkommit före förvärvstillfället. Efter förvärvstidpunkten för ett tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla, temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Finansiella instrument

Finansiella instrument består av tre grupper: finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde (innefattar balansposterna hyresfordringar, fordringar hos koncernföretag, övriga kortfristiga fordringar samt likvida medel), finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde (innefattar balansposten räntederivat) samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde (innefattar balansposterna räntebärande skulder, övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder, skulder till koncernföretag samt övriga skulder). Vid varje rapporttillfälle utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde på räntederivat används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Inga omklassificeringar inom IFRS olika värderingshierarkier har skett under 2024. Säkringsredovisning förekommer ej.

Rapport över kassaflöden

Rapport över kassaflöden är upprättad enligt indirekt metod. Kassaflöden från realiserade värdeförändringar i samband med försäljning av fastigheter redovisas tillsammans med övrig försäljningslikvid under investeringsverksamheten. Köp och försäljning av fastigheter via bolag som är tillgångsförvärv redovisas på separat rad som förvärv av koncernföretag/fastigheter respektive försäljning av koncernföretag/fastigheter. Försäljningsomkostnader redovisas under investeringsverksamheten som ett avdrag från försäljningsersättningen det år likviditeten sker. Förvärvsutgifter redovisas på motsvarande sätt i investeringsverksamheten.

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde i enlighet med IFRS 13, nivå 3. Se även not 11. Stendörren värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet, varav cirka 20-30 procent externt och resterande del internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande tolvmånadersperiod. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som

Not 1 Redovisningsprinciper, forts.

Stendörren, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter som är värderingshöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Avskrivningsprinciper inventarier

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Beräknade nyttjandeperioder för maskiner och inventarier är tre till tio år. Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

Utdelningar

Lämnad utdelning

Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital efter det att årsstämman/extra bolagsstämma godkänt utdelningen.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av kontant lön, bonus och pensionsinbetalningar redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Motsvarande gäller även sociala kostnader såsom arbetsgivaravgifter, semesterlön, betald sjukfrånvaro etc.

Pensioner och andra ersättningar efter anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Stendörrens åtagande för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår. Endast avgiftsbestämda planer finns per balansdagen.

Hybridobligation

Obligationer klassificeras som skuld eller eget kapital baserat på om det föreligger någon avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Denna bedömning gäller både för nominellt belopp och räntebetalningar. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett egetkapitalinstrument och inte som en skuld. Ränta på hybridobligationen redovisas direkt mot eget kapital.

2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Fastigheternas värde bedöms individuellt per fastighet löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en eventuell transaktion. Värdeintervallet mellan bedömt värde och ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt vara +/- 5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 11.

20250604076667

3 Hyresintäkter

Mkr	2024	2023
Totalt hyresvärde lokaler	984	900
Hyresintäkter övrigt	15	23
Vakans hyresintäkter lokaler	-81	-69
Hyresrabatter lokaler	-16	-11
Summa	902	843

För räkenskapsåret 2024 uppgick koncernens hyresintäkter till 902 miljoner kronor (843) vilket motsvarar debiterade hyror för uthyrda lokaler. I hyresintäkter ingår tillägg som debiterats till hyresgäst såsom kostnader för värme, el, fastighetsskatt och indexuppräkning av grundhyran. Koncernen har inga väsentliga omsättningshyror. Koncernens största hyresgäst, Fortifikationsverket, svarade för 8 procent av totala årliga hyresintäkter.

Förfallostruktur

Förfallostruktur för befintliga hyreskontrakt framgår av kommande tabell där kontrakterad årshyra motsvarar årsvärdet av tecknade hyreskontrakt. Den återstående löptiden av alla löpande hyresavtal uppgick per 31 december 2024 till 4,4 år (4,3) i genomsnitt.

Förfallodår	Antal avtal	Area, kvm	Årshyra, Mkr	Andel, %
2024	636	218 322	173	20
2025	282	103 104	124	14
2026	234	90 356	95	11
2027	148	91 664	113	13
2028	60	69 064	83	10
≥ 2029	71	279 106	271	32
Summa	1 431	851 615	860	100

Summan av de framtida avtalade hyrorna framgår enligt ovanstående tabell uppdelat på förfallodår.

	Årshyra	
Avtalade framtida hyresintäkter, Tkr	2024	2023
Avtalade hyresintäkter år 1	954 327	838 157
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	2 660 663	2 204 162
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 002 436	1 091 215
Summa	4 617 426	4 133 535

4 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2024 till 191 miljoner kronor (183). I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader för fastighetsadministration såsom hyresadministration, förvaltningskostnader och uthyrningskostnader. I flertalet av Stendörrens hyreskontrakt avtalas att hyresgästen står för vissa fastighetskostnader. Stendörren har även i vissa fall tecknat så kallade "triple netavtal" vilket innebär att hyresgästen själv är avtalspart och står för alla drift- och underhållskostnader.

Mkr	2024	2023
El- och värmekostnader	-57	-59
Driftkostnader	-58	-61
Reparation och underhåll	-23	-19
Fastighetsskatt	-24	-24
Övriga fastighetskostnader	-29	-19
Summa	-191	-182

Drift- och underhållskostnader

I drift- och underhållskostnader ingår kostnader för bland annat el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, försäkringar och underhåll. I de fall Stendörren tecknar avtal för drift- och underhållskostnader vidaredebiteras i de flesta fall hyresgästen i form av tillägg till hyran. Driftkostnaderna (el- och värmekostnader, driftkostnader, övriga fastighetskostnader) uppgick under år 2024 till 145 miljoner kronor (139) och underhållskostnaderna uppgick till 23 miljoner kronor (19).

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld är den årliga avgäld Stendörren betalar för besittningsrätten av annans mark. Vid årets slut uppgick antalet fastigheter med tomträtt till 26 stycken (26). Tomträttsavgälder uppgick under år 2024 till 9 miljoner kronor (8) och avser i huvudsak Stendörrens tomträtter i Stockholms stad. Den genomsnittliga återstående löptiden för tomträttsavtalen, viktad utifrån årsavgäld uppgår till 28 år (27) och avgälden omräknas i normalfallet vart 10:e år. Enligt nuvarande kontrakterade tomträttsavgälder uppgår sammanlagda framtida tomträttsavgälder under kvarvarande genomsnittlig löptid till 274 miljoner kronor (259).

Avtalade framtida tomträttsavgälder, Mkr	2024	2023
Avtalade tomträttsavgälder år 1	9	8
Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2 och år 5	36	34
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	229	217
Summa	274	259

Fastighetsskatt

I Sverige är fastighetsskatten en statlig skatt som betalas årsvis i procent av fastställda taxeringsvärden. För Stendörren varierar fastighetsskatten mellan 0,5 och 1,0 procent beroende på om fastigheten klassas som lager-/industrilokaler (0,5 procent) eller kontors-/butikslokaler (1,0 procent). Fastighetsskatten uppgick 2024 totalt till 24 miljoner kronor (24).

5 Anställda och personalkostnader

Styrelse, verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Under räkenskapsåret hade moderbolaget 6 (6) styrelseledamöter varav 2 (2) kvinnor. Vid räkenskapsårets utgång hade bolaget 8 ledande befattningshavare anställda (8), varav 4 (4) kvinnor och det totala antalet anställda var 52 (55), varav 26 kvinnor (26). Genomsnittligt antal anställda under 2024 var 57,5, varav 31 män. Detta antal inkluderar 7 personer (4 kvinnor och 3 män) som är inhyrda konsulter. Kostnaden för dessa inhyrda konsulter rapporteras som konsultkostnader och ingår ej i nedan angivna kostnader för anställda. Ersättning utgick under 2024 till styrelse med 1 490 tusen kronor (1 720). Till verkställande direktör utgick ersättning om totalt 6 413 tusen kronor (5 797). Ersättning till övriga ledande befattningshavare utgick med 14 409 tusen kronor (13 349) och till övriga anställda 25 009 tusen kronor (22 173). Totala sociala kostnader uppgick under räkenskapsåret till 26 361 tusen kronor (23 944) varav 7 179 (7 260) tusen kronor pensionsavsättningar inkl löneskatt 1 402 (1 761 tusen kronor). Verkställande direktör erhåller pensionsavsättningar motsvarande 30 procent av månadslönen. Uppsägningstiden från vardera parten är 6 månader. Därtill har verkställande direktör rätt till 6 månaders avgångsvederlag vid uppsägning från bolagets sida. Uppsägningstiden för vice verkställande direktör är 6 månader. Principer för ersättning och förmåner till verkställande direktör, bolagsledningen och övriga ledande befattningshavare beslutas av styrelsen.

Tkr	2024	2023
Medelantal anställda	55	55
varav män	28	29
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Styrelseledamöter	6	6
varav kvinnor	2	2
Vd och ledande befattningshavare	8	8
varav kvinnor	4	4
Kontanta löner, förmåner och ersättningar		
Styrelsens ordförande	580	560
Styrelseledamöter		
Helena Levander	340	330
Carl Mörk	310	300
Seth Lieberman	260	250
Joakim Rubin	-	-
Reniek Bannink	-	-
Nisha Raghavan	-	280
Summa styrelseledamöter	1 490	1 720

Tkr	2024	2023
Vd	6 413	5 797
varav tantiem och bonus	3 840	3 300
Vice vd	3 386	3 351
varav tantiem och bonus	1 360	1 400
Övriga ledande befattningshavare	11 024	9 998
varav tantiem och bonus	3 460	3 277
Övriga anställda	25 009	22 173
Sociala kostnader		
Styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare	10 563	10 431
varav pensionskostnader	3 520	3 554
Övriga anställda	15 798	13 513
varav pensionskostnader	3 659	3 706

Styrelseledamöterna har inte erhållit bonus eller tantiem enligt årl 5 kap § 40.

Incitamentsprogram

Stendörren har två incitamentsprogram vilka beslutades om vid extra bolagsstämma i september 2020 respektive årsstämman 2023. Båda programmen var riktade till bolagets anställda och omfattar emissioner av teckningsoptioner, vilka deltagarna i programmen förvärvat mot kontant betalning till moderbolaget. Teckningsoptionerna förvärvades till marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare.

I incitamentsprogram 2020–2025 fanns vid periodens utgång 252 250 teckningsoptioner som innehavarna, under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari–31 september 2025, äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 175 kronor per aktie.

I incitamentsprogram 2023–2028 fanns vid periodens utgång 50 060 teckningsoptioner som innehavarna, under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari–31 mars 2028, äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 285 kronor per aktie.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i de två utestående programmen kommer aktiekapitalet öka med 181 386 kronor genom utgivande av 302 310 B-aktier, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 1,0 procent av kapitalet och 0,6 procent av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatumet. Då marknadsmässig premie har erlagts för optionsprogrammen har inte någon kostnad för aktierelaterad ersättning redovisats.

Aktieratter	
Program 2020–2025	
Utestående vid periodens början	252 250
Tilldelade under perioden	-
Återköpta under perioden	-
Utestående vid periodens slut	252 250
Program 2023–2028	
Utestående vid periodens början	-
Utestående vid periodens början	50 060
Återköpta under perioden	-
Utestående vid periodens slut	50 060
Verkligt värde	
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	210,50
Program 2020–2025	
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, tkr	8 955
Optionernas lösenpris	175,00
Aktieratternas löptid, år[3]	0,9
Program 2023–2028	
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, tkr	-3 729
Optionernas lösenpris	285,00
Aktieratternas löptid, år[4]	3,3

[3] Aktieratterna kan inlösas mot teckningsrätter efter offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari–31 september 2025.

[4] Aktieratterna kan inlösas mot teckningsrätter efter offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari–31 mars 2028.

20250604076683

6 Ersättningar till revisorer

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

Mkr	2024	2023
BDO Mälardalen AB		
Revisionsuppdrag	-4	-4
Övriga tjänster	-	-
Summa	-4	-4

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

7 Finansiella intäkter och kostnader

Mkr	2024	2023
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter, övriga	130	113
Summa	130	113

Koncernens finansiella intäkter härrör från räntederivat och koncernens likvida medel.

Mkr	2024	2023
Finansiella kostnader		
Räntekostnad obligation	-105	-105
Räntekostnader	-320	-278
Lånekostnader och andra finansiella kostnader	-24	-28
Summa	-449	-411

Räntekostnader och finansiella kostnader är kostnader som uppstår för koncernens räntebärande lån. I koncernens räntekostnader om 449 miljoner kronor (411) ingår dels direkta räntekostnader om 425 miljoner kronor (383) samt 24 miljoner kronor (28) i övriga upplåningskostnader.

8 Orealiserade valutakursförändringar

Mkr	2024	2023
Valutakursvinster	0	4
Valutakursförluster	0	-3
Summa	0	1

Koncernens valutakursvinster- och förluster härrör från fordringar och skulder i utländsk valuta.

9 Skatt

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en skattesats om 20,6 procent för Sverige, 20,0 procent för Finland och 22,0 procent för Danmark och Norge. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Avseende fastighetsförvärv som bedömts vara tillgångsförvärv redovisas dock ingen uppskjuten skatt på sådana temporära skillnader som uppkommit före förvärvstillfället. Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt, Mkr	2024	2023
Aktuell skattekostnad:		
Årets skatteintäkt/-skattekostnad	-53	-7
Skatt till följd av ändrad taxering	0	0
Summa aktuell skatt	-53	-7
Uppskjuten skatt:		
Temporära skillnader fastigheter	-65	-6
Värdeförändringar derivat	12	34
Effekt av underskottsavdrag	0	0
Obeskattade reserver	-10	-26
Summa uppskjuten skatt	-63	2
Totalt redovisad skatt	-116	-5

Avstämning av redovisad skatt utifrån skattekostnader, Mkr	2024	2023
Resultat före skatt	443	-241
Avstämning av effektiv skatt		
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-91	50
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-64	-22
Skatteeffekt som redovisas på bokförda poster i eget kapital	2	0
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	0	0
Skatt till följd av ändrad taxering	0	0
Temporära skillnader fastigheter	34	-30
Övriga skattemässiga justeringar	2	0
Effekt av annan skattesats	1	-4
Redovisad skatt	-116	-5
Effektiv skatt, %	26,2	-2,1

Nedan redovisas de resultatpåverkande poster som påverkat koncernens redovisning av aktuell skatt och för verksamhetsåret 2024.

Avstämning av redovisad skatt utifrån resultatposter skatteberäkning, Mkr	2024	2023
Förvaltningsresultat	308	287
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar	-278	-330
Ej avdragsgilla kostnader	311	107
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Temporära skillnader fastigheter	22	-73
Övriga skattemässiga justeringar	-25	34
Återföringar/avsättningar periodiseringsfonder	-79	14
Skattepliktigt förvaltningsresultat	259	39
Försäljning fastigheter	-	-
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	259	39
Ökat/minskat underskott	0	-5
Ändrade taxeringar	0	-
Skattepliktigt resultat	259	34
20,6% skatt	-53	-7

Not 9 Skatt, forts.

Uppskjuten skatt

Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Dessa förluster är inte tidsbegränsade och rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom att kvittas mot framtida, skattemässiga vinster. Den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 20,6 procent för Sverige, 20,0 procent för Finland och 22,0 procent för Danmark och Norge. Skattemässiga underskottsavdrag i koncernen uppgår till 17 miljoner kronor (4). Skattemässiga underskottsavdrag i koncernen, vilka inte har värderats, uppgår per den 31 december 2024 till 8 miljoner kronor (0). I rapport över koncernens finansiella ställning nettoredovisas uppskjuten skattefordran och skatteskuld enligt nedanstående uppställning.

Mkr	2024	2023
Uppskjuten skattefordran		
Underskottsavdrag		
Ingående redovisat värde	1	2
Årets förändring	0	-1
Utgående redovisat värde	1	1
Leasingskuld		
Ingående redovisat värde	53	52
Årets förändring	3	1
Utgående redovisat värde	56	53
Summa uppskjuten skattefordran	**57**	**54**
Uppskjuten skatteskuld		
Temporära skillnader på fastigheter		
Ingående redovisat värde	-935	-929
Årets förändring över resultaträkningen	-65	-6
Valutakurseffekter	1	-1
Utgående redovisat värde	-1 000	-936
Derivat		
Ingående redovisat värde	-18	-52
Årets förändring över resultaträkningen	12	34
Utgående redovisat värde	-6	-18
Temporära skillnader på miljösaneringsreserv		
Ingående redovisat värde	1	1
Årets förändring över resultaträkningen	-	-
Utgående redovisat värde	1	1
Obeskattade reserver		
Ingående redovisat värde	-47	-21
Årets förändring	-10	-26
Utgående redovisat värde	-57	-47
Nyttjanderättstillgångar		
Ingående redovisat värde	-53	-52
Årets förändring	-3	-1
Utgående redovisat värde	-56	-53
Summa uppskjuten skatteskuld	**-1 118**	**-1 053**
Uppskjuten skatt, netto redovisat värde	**-1 061**	**-999**

De skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter uppgår till 6 034 miljoner kronor (4 935).

10 Immateriella anläggningstillgångar

Mkr	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	10	8
Investeringar	7	2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**17**	**10**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7	-6
Årets avskrivningar	-1	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-8**	**-7**
Utgående redovisat värde	**9**	**3**

Immateriella anläggningstillgångar består av balanserade utgifter för hemsida och programvara.

11 Förvaltningsfastigheter

Mkr	2024	2023
Förvaltningsfastigheter		
Ingående balans	12 566	12 418
Förvärv	1 129	-
Försäljningar	-224	-
Investeringar i befintliga fastigheter	598	516
Valutakurseffekter	17	-13
Realiserade värdeförändringar	29	1
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	196	-356
Utgående redovisat värde	**14 311**	**12 566**

Inga finansiella kostnader har aktiverats under 2024 och 2023. Alla Stendörrens fastigheter värderas av extern värderingsman med intervaller om maximalt 12 månader och internvärderas kvartalsvis däremellan.

På balansdagen värderades beståndet av förvaltningsfastigheter till 14 311 miljoner kronor baserat på en kombination av extern- och internvärderingar. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av Newsec Sweden och CBRE. Realiserade och orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter under 2024 uppgick till 225 miljoner kronor (-355). Av den samlade värdeförändringen under perioden avser 29 miljoner kronor (1) realiserade värdeförändringar vid fastighetsförsäljningar. Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drevs under perioden dels av justerade avkastningskrav, förändrade kassaflöden genom indexering, nytecknade och omförhandlade hyresavtal, samt ändrade antaganden om marknadshyror.

20250604076 69

Not 11 Förvaltningsfastigheter forts.

Värderingsmetodik

Stendörrens marknadsvärderingar (både de externa och interna värderingarna) är utförda som avkastningsvärderingar enligt kassaflödesmodell i linje med IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning. Värderingarna grundar sig på kassaflödesanalyser innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioder som varierar för de enskilda värderingsobjekten mellan 5–15 år enligt följande princip:

Förväntat framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt:
+ Hyresinbetalningar
- Betalda driftkostnader
- Underhållskostnader
= Driftnetto
- Investeringar
= Kassaflöde

Antaganden avseende de förväntade framtida kassaflödena görs utifrån analys av:
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Marknadsmässiga hyresvillkor
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- Känt och bedömt investeringsbehov i fastigheten (hyresgästanpassningar och större investeringsbehov som inte omfattas av det löpande underhållet)

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet. Samtliga fastigheter besiktigas fysiskt av värderingsman vid första värderingstillfälle och ombesiktigas vid behov (exempelvis efter om- eller tillbyggnad eller efter större hyresgästanpassningar). Det ska dock aldrig gå mer än 3 år mellan besiktningstillfällena. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden.

Stendörrens samtliga fastigheter har värderats enligt värderingshierarki 3 inom IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier. Förändringar under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda/planerade transaktioner samt information från de externa värderingsföretagen. Värderingarna har beaktat bästa och maximala användningen av fastigheterna.

Värderingsparametrar

Kassaflödeskalkylerna baseras på antaganden om framtida utveckling enligt nedanstående parametrar:
- Långsiktigt inflationsantagande
- Antagande om marknadshyra för alla uthyrningsbara ytor
- Bedömda driftkostnader utifrån historiska kostnader och tillgänglig statistik för jämförbara objekt
- Bedömda kostnader för hyresgästanpassningar per lokal
- Bedömd vakanstid mellan hyresgäster
- Bedömt lång- och kortsiktigt underhållsbehov
- Bedömning av marknadens avkastningskrav för det specifika objektet

Inflationsantagandet utgår från dagens inflationsnivå för att under kalkylperioden anpassas till Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2 procent i årstakt. Kalkylperioden för respektive värderingsobjekt anpassas till återstående löptid för befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Analysen av framtida driftnetton grundas på gällande hyresavtal samt en analys av den gällande hyresmarknaden. I de fall hyresvillkoren bedöms som marknadsmässiga antas de möjliga att förlänga till oförändrade villkor alternativt förlängas till liknande villkor. I de fall den kontrakterade hyran bedöms avvika från gällande marknadshyra antas den justeras till marknadsmässig nivå vid kontraktsutgång. På motsvarande sätt antas fastighetens uthyrningsgrad över tid anpassas till en bedömd marknadsmässig nivå.

Drift- och underhållskostnader baseras dels på en analys av respektive fastighets historiska och budgeterade kostnadsnivå, dels på erfarenheter och statistik avseende liknande fastigheter, bland annat från statistik redovisad av IPD.

Sammanfattning av Stendörrens fastighetsvärderingar

En sammanställning av värdepåverkandes parametrar i samtliga fastigheter som använts vid marknadsvärderingen per balansdagen återfinns nedan.

Värderingsparametrar Per 2024-12-31	Min	Max	Viktat snitt
Direktavkastningskrav, restvärde, %	5,2	9,0	6,3
Kalkylränta, kassaflöde, %	9,0	11,1	8,1
Kalkylränta, restvärde, %	7,2	11,1	8,4
Långsiktigt vakansantagande, %	2,0	25,0	5,7

Värderingsparametrar Per 2023-12-31	Min	Max	Viktat snitt
Direktavkastningskrav, restvärde, %	5,3	9,0	6,2
Kalkylränta, kassaflöde, %	6,8	11,2	8,2
Kalkylränta, restvärde, %	7,4	11,2	8,3
Långsiktigt vakansantagande, %	3,0	15,1	5,7

Byggrätter

Stendörren hade per 31 december 2024 totalt 40 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter om totalt cirka 637 000 kvadratmeter huvudsakligen för logistik, lätt industri och bostäder. Möjligheterna i byggrättsportföljen bedöms som goda eftersom byggrätterna är belägna i expansiva kommuner och områden i Storstockholm och Mälardalen såväl som andra utvalda tillväxtorter. Marknadsvärdet av byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till cirka 1 458 (1 370) miljoner kronor.

Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Stendörrens bedömda löpande intjäningsförmåga per 1 januari 2025 skulle en förändring om 5 procent av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 716 miljoner kronor uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt av marknadens direktavkastningskrav med 0,5 procent enheter skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka -1 190 miljoner kronor uppåt och 1 428 miljoner kronor nedåt (alla andra värdepåverkande antaganden antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedan:

Förändring av driftnetto, 2024

Förändring av direktavkastningskrav, Mkr	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
-0,50%	641	1 034	1 428	1 821	2 214
-0,25%	-70	305	680	1 055	1 429
0,00%	-716	-358	0	358	716
0,25%	-1 305	-963	-621	-279	64
0,50%	-1 845	-1 518	-1 190	-862	-534

Förändring av driftnetto, 2023

Förändring av direktavkastningskrav, Mkr	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
-0,50%	529	873	1 218	1 563	1 907
-0,25%	-76	252	581	910	1 238
0,00%	-628	-314	0	314	628
0,25%	-1 133	-833	-532	-231	70
0,50%	-1 598	-1 309	-1 020	-732	-443

12 Inventarier

Mkr	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	10	10
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10**	**10**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9	-8
Årets avskrivningar	-1	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-10**	**-9**
Utgående redovisat värde	**0**	**1**

13 Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Mkr	2024	2023
Hyres- och kundfordringar	20	25
Reserv osäkra hyresfordringar	-11	-17
Utgående redovisat värde	**9**	**8**

Kundfordringarna utvärderas varje kvartal och individuella bedömningar görs av samtliga kundfordringar överstigande 30 dagar. Nedskrivning för kreditförluster är enligt IFRS 9 framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk. Vid konkurser eller andra konstaterade kundförluster bokas fordran som kundförlust. Vid nyuthyrning görs en kreditbedömning av hyresgästen.

Mkr	2024	2023
Förfallostruktur hyres och kundfordringar		
Förfallet 0-29 dgr	3	3
Förfallet 30-89 dgr	2	0
Förfallet 90 dgr	15	22
Reserv osäkra hyresfordringar	-11	-17
Summa	**9**	**8**

14 Övriga kortfristiga fordringar

Mkr	2024	2023
Avräkning skatter och avgifter	5	5
Mervärdeskattefordran	17	-
Övriga kortfristiga fordringar	23	2
Utgående redovisat värde	**45**	**7**

15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	2024	2023
Förutbetalda försäkringspremier	8	7
Förutbetalda hyresrabatter	27	28
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	29
Utgående redovisat värde	**55**	**64**

16 Eget kapital

Koncernens egna kapital

Aktiekapital motsvaras av moderbolagets aktiekapital, se not 14 i moderbolagets noter. Övrigt tillskjutet kapital avser kapital tillskjutet från ägarna. Intjänade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen.

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie motsvarar vinst efter skatt för koncernen dividerat med det genomsnittliga antalet utestående aktier under året (28 888 192 aktier). Resultat per aktie efter utspädning är beräknad med hänsyn tagen till det maximala antalet teckningsrätter som personaloptionsprogrammet kan komma att ge upphov till (beräknat i enlighet med IAS 33). Det genomsnittliga antalet aktier efter utspädning uppgår till 28 910 425 stycken.

17 Räntebärande skulder

Mkr	2024	2023
Långfristiga räntebärande skulder		
Obligationslån	1 300	1 100
Lån från banker och övriga kreditinstitut	6 379	4 756
Periodiserade låneutgifter	-41	-30
Summa räntebärande långfristig upplåning	**7 638**	**5 826**
Kortfristiga räntebärande skulder		
Lån från banker och övriga kreditinstitut	153	825
Summa räntebärande kortfristig upplåning	**153**	**825**
Summa räntebärande skulder	**7 791**	**6 651**
Kreditfacilitet		
Byggnadskreditiv beviljat belopp	-	-
Checkräkningskredit beviljat belopp	280	160

Koncernens räntebärande skulder, som främst är denominerade i svenska kronor, uppgick vid årets utgång till 7 791 miljoner kronor (6 651), varav periodiserade upplåggnings- och låneavgifter uppgår till -41 miljoner kronor (-30). Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 7 832 miljoner kronor (6 682), motsvarande en belåningsgrad om 52 procent (50). Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 6 531 miljoner kronor (5 582) och gröna obligationslån om 1 300 miljoner kronor (1 100). Räntebärande lån utgör därmed Stendörrens huvudsakliga finansieringskälla. Lån från kreditinstitut utgörs av bilaterala låneavtal med banker som säkerställts av Stendörrens fastighetsägande dotterbolag i form av pantbrev i de ägda fastigheterna. Moderbolaget hade vid balansdagens utgång två utestående obligationslån, varav båda är gröna. Det ena obligationslånet, med förfall 2026-12-21, uppgår till 500 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 5,25 procent och det andra obligationslånet, med förfall 2027-12-12, uppgår till 800 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,90 procent. Banklånen är tagna i Swedbank, Danske Bank, SEB, Nordea, Sörmlands Sparbank samt Sparbanken i Enköping. Per 31 december 2024 fanns tillgängliga och outnyttjade kreditramar om totalt 280 miljoner kronor. Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick per samma datum till 153 miljoner kronor (825). Kortfristiga räntebärande skulder utgörs i Stendörrens balansräkning av avtalsenliga amorteringar under den kommande 12-månadersperioden med tillägg för lån som förfaller till återbetalning under motsvarande period. Därför kan de kortfristiga skulderna ses som en måttstock på bolagets likviditetsbehov på kort sikt. Detta likviditetsbehov täcks normalt av det löpande kassaflödet samt i förekommande fall av refinansieringar. Stendörren strävar efter att ha lång kapitalbindning på sina lån för att därmed minimera den kortfristiga refinansieringsrisken. Stendörren hade per 31 december 2024 en genomsnittlig kapitalbindning på de räntebärande skulderna till kreditinstitut om 3,2 år (2,6), se tabellen på sidan 61.

20250604076 70

Not 17 Räntebärande skulder, forts.

Ränte- och kapitalbindning, per 31 december 2024

Ränte- och kapitalförfall för alla räntebärande skulder fördelar sig över år enligt nedanstående tabell.

	Räntebindning/År[1]			Kapitalbindning	
Förfalloår	Mkr	Ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2025	3 232		41	0	0
2026	0		0	822	10
2027	2 700		34	2 876	37
2028	0		0	4 126	53
2029	0		0	0	0
>2029	1 900		24	9	0
Summa/genomsnitt	7 832	4,2	100	7 832	100

[1] Räntebindningen för 2025 inkluderar alla lån som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

Räntederivat – aktiva

Motpart	Typ	Startdag	Slutförfall	Nominellt värde, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Taknivå, %	Återstående löptid, år
Nordea	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	300	2,6	2,00	1,67
Nordea	Räntetak	2020-10-07	2025-10-07	600	9,3	1,00	0,77[1]
Danske Bank	Räntetak	2020-10-07	2025-10-07	300	4,7	1,00	0,77[1]
SEB	Räntetak	2023-11-10	2025-11-10	600	7,1	1,00	0,86[1]
Nordea	Räntetak	2023-11-10	2025-11-10	400	5,8	1,00	0,86[1]
Swedbank	Räntetak	2021-12-14	2026-12-14	1 100	10,8	2,00	1,95
SEB	Räntetak	2021-12-23	2026-12-23	750	7,4	2,00	1,98
Swedbank	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	550	4,4	2,00	1,67
Summa				4 500	52,1	1,59	1,44[2]

[1] Vid förfall ersätts derivatet med ett derivat (se nedanstående tabell) med senarelagd starttidpunkt till samma nominella belopp.

[2] Inklusive derivat med senarelagd starttidpunkt uppgår genomsnittlig återstående löptid till 3,3 år.

Räntederivat – med senarelagd starttidpunkt

Motpart	Typ	Startdag	Slutförfall	Nominellt värde, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Taknivå, %	Återstående löptid, år
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2030-10-07	500	2,6	2,45	5,77
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2029-10-07	300	1,1	2,39	4,77
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2030-11-10	400	0,6	2,49	5,86
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2029-11-10	500	1,2	2,41	4,86
Summa				1 900	5,5	2,44	5,35

Den samlade effekten av räntesäkringen ger en referensräntenivå på 1,6 procent på den räntesäkrade delen av de räntebärande skulderna. Vid rapportperiodens utgång var cirka 59 procent av bolagets räntebärande skulder räntesäkrade.

Förändringar av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

2024 Mkr	2023	Nominellt kassaflöde	Förvärv	Verkliga värde-förändringar	2024
Långfristiga skulder till kreditinstitut	4 756	1 631	-	-	6 387
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	825	-680	-	-	145
Derivat	-148	-	-	91	-58
Övriga långfristiga räntebärande skulder	1 101	199	-	-	1 300
Summa räntebärande skulder och derivat	6 534	1 150	0	91	7 774

2023 Mkr	2022	Nominellt kassaflöde	Förvärv	Verkliga värde-förändringar	2023
Långfristiga skulder till kreditinstitut	4 197	559	-	-	4 756
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	821	4	-	-	825
Derivat	-268	-	-54	173	-148
Övriga långfristiga räntebärande skulder	1 304	-203	-	-	1 101
Summa räntebärande skulder och derivat	6 054	360	-54	173	65 334

18 Finansiella risker

	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkliga värden via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Mkr	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Hyresfordringar	9	8	-	-	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	45	7	-	-	-	-
Likvida medel	214	134	-	-	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-	-	-7 791	-6 651
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-	-66	-57
Räntederivat	-	-	58	148	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-68	-124
Övriga skulder	-	-	-	-	-25	-6
Summa	268	149	58	148	-7 950	-6 838

Leverantörsskulder och övriga skulder förfaller mellan 30 dagar och 1 år.

Verkliga värden

Med hänsyn till att långfristiga skulder löper med rörlig ränta och diskonteringseffekten för kortfristiga fordringar och skulder är marginell så bedöms samtliga redovisade värden motsvara dess verkliga värden. Verkligt värde för finansiella instrument fastställs och kategoriseras på sätt som beskrivs under klassificering, not 1.

Finansiering

Stendörrens verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör Stendörrens enskilt största kostnad. Som en följd av detta är bolaget exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Det är vidare sannolikt att huvuddelen av erforderligt kapital för finansieringen av såväl utvecklingen av befintliga fastigheter som tillkommande förvärv kommer att tillhandahållas av banker, kreditinstitut eller andra långivare. Bolagets finansieringsrisk definieras dels som en kapitalkostnadsrisk och dels som en kapitalbindningsrisk. Kapitalkostnadsrisken avser risken för stigande lånekostnader (lånemarginaler) vilket skulle medföra en negativ påverkan på Stendörrens kassaflöde, resultat och finansiella ställning. Kapitalbindningsrisken syftar på avsaknaden av garantier att långivarna kommer förlänga Stendörrens krediter vid krediternas slutförfall. Det kan ej heller garanteras att alternativa kreditfaciliteter då kommer att stå till förfogande. Koncernens huvudsakliga finansiering består av bilaterala finansieringsavtal med svenska banker och kreditinstitut. I normalfallet löper dessa avtal med åtaganden om att upprätthålla miniminivåer avseende räntetäckningsgrad och beläningsgrad. Det innebär att kreditgivare kan ges rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden ej uppfyllts av låntagaren. Vid räkenskapsårets utgång uppfyller bolaget samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. För att minimera risker att ingångna låneavtal ej förnyas på skäliga villkor strävar Stendörren efter att teckna låneavtal med långa kapitalbindningstider.

Kreditrisk

Kreditrisk syftar på risken att en motpart mot vilken Stendörren har en fordran inte kan fullgöra sitt betalningsåtagande. Denna risk är i Stendörren reducerad då Koncernen aktivt arbetar med att, där så är möjligt, tillse att Koncernens hyresgäster har egna abonnemang för konsumtion av media. Kreditrisken gentemot hyresgäster diversifieras dessutom med en stor spridning av antalet hyresavtal. Förutom Koncernens största hyresgäst svarar ingen enskild hyresgäst för mer än 2 procent (2) av Koncernens totala årshyror per 31 december 2024. Koncernens likvida medel finns hos svenska större etablerade banker och omfattas av insättningsgaranti från svenska staten. Bedömningen är det inte finns någon kreditrisk i likvida medel.

Räntor

Räntekostnader utgör Stendörrens största enskilda kostnadspost. Baserat på bolagets kapitalstruktur per 31 december 2024 uppgår räntekostnaden till cirka 326 miljoner kronor på årsbasis. Vid denna tidpunkt var stor del av upplåningen från kreditinstitut upptagna med kort räntebindning (3 månader). Detta innebär att den betalbara räntan löpande är låg, men koncernen är därmed exponerad mot en potentiell ränteuppgång. För att minimera denna ränterisk har bolaget ingått derivatavtal med syfte att räntesäkra cirka 59 procent av alla räntebärande lån på långa bindningstider. Koncernens räntekänslighet innebär per 31 december 2024 att en höjning av räntebasen med 1 procentenhet medför en räntekostnadsökning (före skatt) om 28 miljoner kronor. Räntekänsligheten påverkas dels av att alla lån med IBOR-bas löper med ett golv där IBOR i låneavtalet aldrig tillåts gå under noll och dels av ovan nämnda räntesäkring.

Se känslighetsanalysen nedan för mer information. En sammanställning av räntederivaten återfinns i tabellen i not 17.

Förändring, STIBOR	(+) Utfall Mkr	(-) Utfall Mkr
+/- 1,00 %	-28	41
+/- 2,00 %	-56	103
+/- 3,00 %	-84	143

Känslighetsanalysen gör inget anspråk på att vara exakt utan är endast indikativ och syftar till att visa bolagets bedömning av storheterna i nämnda sammanhang.

Löptidsanalys inklusive räntor

Nedanstående tabell visar summan av alla amorteringar och räntor på lån om alla lån skulle löpa till förfall (antaget att räntan är konstant under hela analysperioden).

År	Årlig amortering till förfall, Mkr	Räntekostnad/år, Mkr	Total likviditetseffekt till förfall, Mkr
2025	153	344	496
2026	149	402	550
2027	111	338	449
2028	33	155	188
2029	0	47	47
>2030	0	25	25
Summa	445	1 310	1 756

20250604076711

19 Övriga avsättningar

Mkr	2024	2023
Ingående redovisat värde	4	4
Avsättning miljösaneringsreserv	-	-
Utgående redovisat värde	4	4

Avser uppskattade saneringskostnader av mark på fastigheten Kalvö 1:24.

20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	2024	2023
Upplupna lönerelaterade kostnader	12	10
Upplupna räntor	39	23
Förutbetalda hyresintäkter	169	176
Övriga poster	39	32
Utgående redovisat värde	259	241

21 Ställda säkerheter

Mkr	2024	2023
Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder		
Fastighetsinteckningar	6 690	5 892
Pantsatta aktier i dotterbolag	6 542	5 402
Summa	13 232	11 294

22 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

Mkr	2024	2023
Kassaflöden		
Erhållna räntor	130	112
Erlagda räntor	-409	-382
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	2	2
Upplupen ej betald ränta	26	-1
Orealiserade valutakursjusteringar	0	-1
Summa	0	0

Förvärv av tillgångar via dotterbolag

Inga rörelseförvärv har gjorts utan förvärv av aktier i dotterbolag har klassificerats som tillgångsförvärv och nettolikviden bestod av följande poster:

Mkr	2024	2023
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	1 128	-
Uppskjuten skattefordran	1	-
Rörelsefordringar	41	-
Likvida medel	11	-
Långfristiga skulder	-375	-
Kortfristiga rörelseskulder	-126	-
Summa nettotillgångar	680	-
Lösen lån, swap och nya lån, netto	-449	-
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	11	-
Påverkan på likvida medel	1 118	-

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Mkr	Noter	2024	2023
Nettoomsättning		129	123
Rörelsens kostnader	3, 4	-129	-121
Resultat före finansiella poster		0	2
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	123	-38
Finansnetto	6	19	20
Orealiserade valutakursförändringar	7	-2	0
Resultat efter finansiella poster		140	-16
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		394	162
Lämnade koncernbidrag		-382	-165
Summa bokslutsdispositioner		12	-3
Resultat före skatt		152	-19
Skatt	8	-	-
Årets resultat		152	-19

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. All personal är anställd i moderbolaget. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under perioden utgörs huvudsakligen av 129 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal. Räntenettot består av netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 31 december 2024 till 49 miljoner kronor (30) och det egna kapitalet uppgick till 1 708 miljoner kronor (1 329).

MODERBOLAGETS TOTALRESULTAT

Mkr	Noter	2024	2023
Årets resultat		152	-19
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		152	-19

20250604076672

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Mkr	Noter	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	9	9	3
Inventarier	10	3	10
Andelar i koncernföretag	11	1 165	979
Fordringar hos koncernföretag	16	3 239	3 459
Uppskjuten skattefordran	8	0	0
Summa anläggningstillgångar		4 417	4 450
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		27	25
Övriga kortfristiga fordringar	12	1	2
Skattefordran		6	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	4	4
Likvida medel		49	30
Summa omsättningstillgångar	16	87	62
SUMMA TILLGÅNGAR		4 505	4 512

Mkr	Noter	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	14	19	17
Summa bundet eget kapital		19	17
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 670	1 443
Balanserat resultat		-133	-112
Årets resultat		152	-19
Summa fritt eget kapital		1 689	1 312
Summa eget kapital		1 708	1 329
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	15	1 287	1 091
Skulder till koncernföretag	15, 16	1 459	2 061
Summa långfristiga skulder	16	2 746	3 152
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4	3
Övriga kortfristiga skulder		2	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	44	27
Summa kortfristiga skulder		50	30
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 503	4 512

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
Ingående eget kapital per 2023-01-01	17	1 789	-114	1 692
Personaloptionsprogram	-	-	1	1
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-59	-	-59
Återköp hybridobligation	-	-288	-	-288
Totalresultat januari–december 2023	-	-	-19	-19
Utgående eget kapital per 2023-12-31	17	1 443	-133	1 329
Ingående eget kapital per 2024-01-01	17	1 443	-133	1 329
Ränta/utdelning hybridobligation		-46		-46
Emission aktier	2	490		492
Emission hybridobligation		296		296
Återköp hybridobligation		-515		-515
Totalresultat januari–december, 2024			152	152
Utgående eget kapital per 2024-12-31	19	1 670	19	1 708

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Mkr	Noter	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		0	2
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	2	2
Erhållna räntor		1	0
Erlagda räntor		-91	-98
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		-88	-94
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		418	300
Förändring av rörelseskulder		-272	-252
Kassaflöde från den löpande verksamheten		58	-46
Investeringsverksamheten			
Förvärv/avyttringar av immateriella tillgångar		-7	-2
Förvärv/avyttringar av inventarier		6	-2
Förvärv/avyttringar av dotterbolag		-173	-53
Utlåning till koncernföretag		330	-111
Kassaflöde från investeringsverksamheten		156	-168
Finansieringsverksamheten			
Tillskjutet kapital		*	1
Upptagna räntebärande skulder		780	500
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-600	-700
Utdelning hybridobligation		-46	-59
Emission aktier		492	-
Emission hybridobligation		296	-
Återköp hybridobligation		-515	-288
Upptagna lån från koncernföretag		-602	769
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-195	223
Årets kassaflöde		19	9
Likvida medel vid årets ingång		30	21
Årets kassaflöde		19	9
Likvida medel vid årets utgång		49	30

20250604076 73

1 Redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2, redovisning för juridisk person. RFR 2, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Leasingavtal

Reglerna om redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderättstillgångar och leasingskulder inte inkluderas i moderbolagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs dock i enlighet med IFRS 16, d.v.s. att ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Finansiella instrument

IFRS 9 tillämpas ej i moderbolaget vid redovisningen av finansiella instrument. Moderbolaget tillämpar i stället de punkterna som anges i RFR 2 (IFRS 9 Finansiella instrument).

Fakturerad förvaltning till dotterbolag

I egenskap av moderbolag tillhandahåller Stendörren i sin verksamhet löpande dotterbolagen med tjänster avseende ledning samt juridisk och finansiell rådgivning. Beloppen redovisas i enlighet med IFRS 15 och faktureras dotterbolagen kvartalsvis i efterskott och baseras på respektive dotterbolags fastighetsinnehav.

Dotterbolag

Andelar i Dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget intäktsredovisas alltid erhållna utdelningar från dotterbolag när rätten till utdelning har fastställts. Värdet på andelarna i Dotterbolag prövas kontinuerligt. Om det bokförda värdet på andelarna överstiger det koncernmässiga görs en nedskrivning som belastar resultatet.

Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, det vill säga som bokslutsdisposition i enlighet med RFR 2/IAS 27. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i Dotterbolag hos givaren i den mån nedskrivning inte erfordras.

Erhållen utdelning

Utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Enligt RFR 2 får Moderbolag redovisa anticiperad utdelning från Dotterbolag i det fall Moderbolaget har rätt att ensamt besluta om värdeöverföringens storlek och Moderbolaget, innan dess finansiella rapporter publiceras, fattat beslut beträffande värdeöverföringens storlek.

2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Fastigheternas värde bedöms individuellt per fastighet löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en eventuell transaktion. Värdeintervallet mellan bedömt värde och ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt vara +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 11 för koncernen.

3 Anställda och personalkostnader

Styrelse, verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Under räkenskapsåret hade moderbolaget 6 (6) styrelseledamöter varav 2 (2) kvinnor. Vid räkenskapsårets utgång hade bolaget 8 ledande befattningshavare anställda (8), varav 4 (4) kvinnor och det totala antalet anställda var 52 (55), varav 26 kvinnor (26). Genomsnittligt antal anställda under 2024 var 57,5, varav 31 män. Detta antal inkluderar 7 personer (4 kvinnor och 3 män) som är inhyrda konsulter. Kostnaden för dessa inhyrda konsulter rapporteras som konsultkostnader och ingår ej i nedan angivna kostnader för anställda. Ersättning utgick under 2024 till styrelse med 1 490 tusen kronor (1 720). Till verkställande direktör utgick ersättning om totalt 6 413 tusen kronor (5 797). Ersättning till övriga ledande befattningshavare utgick med 14 409 tusen kronor (13 349) och till övriga anställda 25 009 tusen kronor (22 173). Totala sociala kostnader uppgick under räkenskapsåret till 26 361 tusen kronor (23 944) varav 7 179 (7 260) tusen kronor pensionsavsättningar inkl löneskatt 1 402 (1 761 tusen kronor). Verkställande direktör erhåller pensionsavsättningar motsvarande 30 procent av månadslönen. Uppsägningstiden från vardera parten är 6 månader. Därtill har verkställande direktör rätt till 6 månaders avgångsvederlag vid uppsägning från bolagets sida. Uppsägningstiden för vice verkställande direktör är 6 månader. Principer för ersättning och förmåner till verkställande direktör, bolagsledningen och övriga ledande befattningshavare beslutas av styrelsen.

Tkr	2024	2023
Medelantal anställda	55	55
varav män	28	29
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Styrelseledamöter	6	6
varav kvinnor	2	2
Vd och ledande befattningshavare	8	8
varav kvinnor	4	4
Kontanta löner, förmåner och ersättningar		
Styrelsens ordförande	580	560
Styrelseledamöter		
Helena Levander	340	330
Carl Mörk	310	300
Seth Lieberman	260	250
Joakim Rubin	-	-
Roniek Bannink	-	-
Nisha Raghavan	-	280
Summa styrelseledamöter	1 490	1 720
Vd	6 413	5 797
varav tantiem och bonus	3 840	3 300
Vice vd	3 386	3 351
varav tantiem och bonus	1 360	1 400
Övriga ledande befattningshavare	11 024	9 998
varav tantiem och bonus	3 460	3 277
Övriga anställda	25 009	22 173
Sociala kostnader		
Styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare	10 563	10 431
varav pensionskostnader	3 520	3 554
Övriga anställda	15 798	13 513
varav pensionskostnader	3 659	3 706

Styrelseledamöterna har inte erhållit bonus eller tantiem enligt årl 5 kap § 40.

Not 3 Anställda och personalkostnader, forts.

Incitamentsprogram

Stendörren har två incitamentsprogram vilka beslutades om vid extra bolagsstämma i september 2020 respektive årsstämman 2023. Båda programmen var riktade till bolagets anställda och omfattar emissioner av teckningsoptioner, vilka deltagarna i programmen förvärvat mot kontant betalning till moderbolaget. Teckningsoptionerna förvärvades till marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare.

I incitamentsprogram 2020–2025 fanns vid periodens utgång 252 250 teckningsoptioner som innehavarna, under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari–31 september 2025, äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 175 kronor per aktie.

I incitamentsprogram 2023–2028 fanns vid periodens utgång 50 060 teckningsoptioner som innehavarna, under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari–31 mars 2028, äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 285 kronor per aktie.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i de två utestående programmen kommer aktiekapitalet öka med 181 386 kronor genom utgivande av 302 310 B-aktier, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 1,0 procent av kapitalet och 0,6 procent av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatumet. Då marknadsmässig premie har erlagts för optionsprogrammen har inte någon kostnad för aktierelaterad ersättning redovisats.

Aktierätter	
Program 2020–2025	
Utestående vid periodens början	252 250
Tilldelade under perioden	-
Återköpta under perioden	-
Utestående vid periodens slut	252 250
Program 2023–2028	
Utestående vid periodens början	-
Utestående vid periodens början	50 060
Återköpta under perioden	-
Utestående vid periodens slut	50 060
Verkligt värde	
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	210,50
Program 2020–2025	
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, tkr	8 955
Optionernas lösenpris	175,00
Aktierätternas löptid, år[1]	0,9
Program 2023–2028	
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, tkr	-3 729
Optionernas lösenpris	285,00
Aktierätternas löptid, år[2]	3,3

[1] Aktierätterna kan inlösas mot teckningsrätter efter offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari–31 september 2025.

[2] Aktierätterna kan inlösas mot teckningsrätter efter offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari–31 mars 2028.

4 Ersättningar till revisorer

Till moderbolagets revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

Mkr	2024	2023
BDO Mälardalen AB		
Revisionsuppdrag	-3	-2
Övriga tjänster	-	-
Summa	-3	-2

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

5 Resultat från andelar i koncernföretag

Mkr	2024	2023
Utdelning	110	-
Nedskrivning andelar i koncernföretag	-24	-38
Resultat försäljning andelar i koncernföretag	37	-
Summa	123	-38

6 Finansiella intäkter och kostnader

Mkr	2024	2023
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter från koncernföretag	296	286
Ränteintäkter, övriga	-	-
Summa	296	286

Moderbolagets finansiella intäkter härrör från koncernföretag och moderbolagets likvida medel.

Mkr	2024	2023
Finansiella kostnader		
Räntekostnader till koncernföretag	-166	-155
Räntekostnad obligation	-95	-94
Låne kostnader och andra finansiella kostnader	-16	-17
Summa	-277	-266

Räntekostnader och finansiella kostnader är kostnader som uppstår för moderbolagets räntebärande lån. I moderbolagets räntekostnader om 277 miljoner kronor (266) ingår dels direkta räntekostnader om 261 miljoner kronor (249) samt 16 miljoner kronor (17) i periodiserade upplåningskostnader.

7 Orealiserade valutakursförändringar

Mkr	2024	2023
Valutakursvinster	0	0
Valutakursförluster	-2	0
Summa	-2	0

Moderbolagets valutakursvinster- och förluster härrör från fordringar och skulder i utländsk valuta.

20250604076745

8 Skatt

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en skattesats om 20,6 procent. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Avseende fastighetsförvärv som bedömts vara tillgångsförvärv redovisas dock ingen uppskjuten skatt på *sådana temporära skillnader som uppkommit före förvärvstillfället*. Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt, Mkr	2024	2023
Aktuell skattekostnad:		
Årets skatteintäkt/-skattekostnad	-	-
Skatt till följd av ändrad taxering	-	-
Summa aktuell skatt	**-**	**-**
Uppskjuten skatt:		
Effekt av underskottsavdrag	-	-
Obeskattade reserver	-	-
Summa uppskjuten skatt	**-**	**-**
Totalt redovisad skatt	**-**	**-**

Avstämning av redovisad skatt utifrån skattekostnader, Mkr	2024	2023
Resultat före skatt	152	-19
Avstämning av effektiv skatt		
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-31	4
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-5	-8
Skatteeffekt som redovisas på bokförda poster i eget kapital	6	4
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	30	0
Redovisad skatt	**0**	**0**
Effektiv skatt, %	0,0	0,0

Uppskjuten skatt

Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Dessa förluster är inte tidsbegränsade och rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom att kvittas mot framtida, skattemässiga vinster. Den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 20,6 procent. Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 2 miljoner kronor (2).

Mkr	2024	2023
Uppskjuten skattefordran		
Underskottsavdrag		
Ingående redovisat värde	0	0
Årets förändring	0	0
Utgående redovisat värde	0	0
Summa uppskjuten skattefordran	**0**	**0**
Uppskjuten skatteskuld		
Obeskattade reserver		
Ingående redovisat värde	-	-
Årets förändring över resultaträkningen	-	-
Köp/försäljning	-	-
Utgående redovisat värde	-	-
Summa uppskjuten skatteskuld	**-**	**-**
Uppskjuten skatt, netto redovisat värde	**0**	**0**

9 Immateriella anläggningstillgångar

Mkr	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	10	8
Investeringar	7	2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**17**	**10**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7	-6
Årets avskrivningar	-1	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-8**	**-7**
Utgående redovisat värde	**9**	**3**

Immateriella anläggningstillgångar består av balanserade utgifter för hemsida och programvara.

10 Inventarier

Mkr	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	19	17
Investeringar	-	2
Omklassificering	-6	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**13**	**19**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9	-8
Årets avskrivningar	-1	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-10**	**-9**
Utgående redovisat värde	**3**	**10**

11 Andelar i koncernföretag

Mkr	2024	2023
Ingående redovisat värde	979	954
Förvärv	95	53
Tillskott	165	-
Avyttring	-50	-
Nedskrivningar	-24	-28
Utgående redovisat värde	**1 165**	**979**

Kreditrisken för utlåning från moderbolaget till dotterbolag bedöms låg med hänsyn till de underliggande värden som finns i respektive dotterbolag i form av fastigheter.

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i dotterbolag

Alla dotterbolagen i underkoncernen ägs till 100 procent.

Mkr	Org.nummer	Säte	Antal aktier/ andelar	Ägd andel, %	Bokfört värde 2024	Bokfört värde 2023	Antal indirekt ägda dotterbolag 2024	Antal indirekt ägda dotterbolag 2023
Byggnads AB Dörrstenen	559145-5182	Stockholm	1 000	100	5	5	-	-
Bärhults Utvecklings AB	559114-7854	Göteborg	500	100	34	25	-	-
Fastighets AB Grönsta 2:65	559277-6180	Stockholm	50 000	100	-	5	-	-
Fastighets AB Kvartsgatan 11	556790-8347	Stockholm	1 000	100	5	-	-	-
SF Morkullan Södertälje AB	559362-7085	Stockholm	1 002	100	33	754	-	-
Stabil Fastighets AB	559053-9739	Göteborg	500	100	1	57	-	-
Stendörren Option AB	556989-1434	Stockholm	50 000	100	0	0	-	-
Stendörren Stockholm 1 AB	556942-1679	Stockholm	50 000	100	754	46	62	61
Stendörren Stockholm 2 AB	556409-2434	Stockholm	10 000	100	57	35	6	9
Stendörren Stockholm 3 AB	559320-6112	Stockholm	25 000	100	0	7	16	15
Stendörren Stockholm 4 AB	556972-6630	Stockholm	50 000	100	46	0	7	9
Stendörren Stockholm 5 AB	556993-3012	Stockholm	50 000	100	50	40	10	10
Stendörren Stockholm 6 AB	556993-3020	Stockholm	50 000	100	10	5	3	3
Stendörren Stockholm 7 AB	556993-3038	Stockholm	50 000	100	120	-	17	12
Stendörren Stockholm 8 AB	559338-6005	Stockholm	25 000	100	40	-	9	9
Stendörren Stockholm 9 AB	559338-6336	Stockholm	25 000	100	0	-	7	5
Stendörren Stockholm 10 AB	559383-4053	Stockholm	25 000	100	0	-	5	4
Stendörren Stockholm 11 AB	559493-7061	Stockholm	25 000	100	10	-	6	-
Summa					**1 165**	**979**	**148**	**137**

12 Övriga kortfristiga fordringar

Mkr	2024	2023
Avräkning skatter och avgifter	0	0
Mervärdeskattefordran	-	1
Övriga kortfristiga fordringar	1	1
Utgående redovisat värde	**1**	**2**

13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	2024	2023
Förutbetalda försäkringspremier	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	3
Utgående redovisat värde	**4**	**4**

20250604075675

14 Eget kapital

Aktiekapitalet i bolaget uppgår till 18 635 084 kronor vid räkenskapsårets utgång, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 28 558 473 aktier av serie B. Vid fullt utnyttjande av samtliga de teckningsoptioner som kan emitteras med anledning av de personal-optionsprogram som redogörs för i not 3 kommer antalet utestående aktier av serie B öka med 302 310 stycken vilket kommer medföra en utspädning av kapitalet med 1,0 procent och av röstetalet med 0,6 procent. Bolagets aktiekapital kommer härigenom att öka med 181 386 kronor.

Händelse	Registrering Bolagsverket	A-aktier	B-aktier	Aktiekapital kronor[1]
Nybildning	15 november 2010	-	83 333	50 000
Nyemissioner B-aktier, 3 tillfällen	December 2010–mars 2014	-	1 207 816	774 689
Kvittningsemission	2014-11-20	2 500 000	14 653 837	11 066 991
Nyemissioner B-aktier, 21 tillfällen	December 2014–april 2015	-	9 175 001	16 571 992
Nyemission B-aktier, aktieteckning p.g.a. teckningsoptioner	15 maj 2018	-	535 655	16 893 385
Nyemission B-aktier, aktieteckning p.g.a. teckningsoptioner	1 juni 2020	-	215 800	17 022 865
Nyemission B-aktier, aktieteckning p.g.a. teckningsoptioner	4 oktober 2021	-	56 824	17 056 959
Nyemission B-aktier, aktieteckning p.g.a. riktad nyemission	28 oktober 2024	-	2 630 208	18 635 084
Summering händelser		**2 500 000**	**28 558 473**	**18 635 084**

[1] Kvotvärdet per aktie uppgår per årsskiftet till 0,60 kronor per aktie.

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal aktier	Röstetal	Totalt antal röster	Andel av röster, %	Kapitalandel, %
A-aktier	2 500 000	10	25 000 000	47	8
B-aktier	28 558 473	1	28 558 473	53	92
Totalt	31 058 473	11	53 558 473	100	100

Moderbolagets bundna och fria egna kapital

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

Utdelning

Styrelsen i Stendörren föreslår årsstämman att utdelning ska utgå för räkenskapsåret 2024 med totalt noll kronor per aktie till förmån för återinvestering i projektportföljen.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande i Moderbolaget står:

Balanserat resultat	1 537 323 579 kr
Årets resultat	151 867 842 kr
Summa	**1 689 191 421 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Att utdelas till aktieägarna	0 kr
I ny räkning balanseras	1 689 191 421 kr
Summa	**1 689 191 421 kr**

15 Räntebärande skulder

Mkr	2024	2023
Långfristiga räntebärande skulder		
Obligationslån	1 300	1 100
Övriga räntebärande skulder	1 459	2 061
Periodiserade låneutgifter	-13	-9
Summa räntebärande långfristig upplåning	**2 746**	**3 152**
Kreditfacilitet		
Byggnadskreditiv beviljat belopp	-	-
Checkräkningskredit beviljat belopp	-	-

Moderbolagets räntebärande skulder, som främst är denominerade i svenska kronor, uppgick vid årets utgång till 2 746 miljoner kronor (3 152), varav periodiserade upplåggnings- och låneavgifter uppgår till -13 miljoner kronor (-9). Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 2 759 miljoner kronor (3 161). Räntebärande skulder består av obligationslån om 1 300 miljoner kronor (1 100) och räntebärande skulder till koncernföretag om 1 459 miljoner kronor (2 061). Moderbolaget hade vid balansdagens utgång två utestående obligationslån, varav båda är gröna. Det ena obligationslånet, med förfall 2026-12-21, uppgår till 500 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 5,25 procent och det andra obligationslånet, med förfall 2027-12-12, uppgår till 800 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,90 procent.

Den samlade effekten av räntesäkringen ger en referensräntenivå på 1,4 procent på den räntesäkrade delen av de räntebärande skulderna. Vid rapportperiodens utgång var cirka 85 procent av bolagets räntebärande skulder räntesäkrade.

Förändringar av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

2024 Mkr	2023	Nominellt kassaflöde	Förvärv	Verkliga värdeförändringar	2024
Övriga långfristiga räntebärande skulder	3 161	-402	-	-	2 759
Summa räntebärande skulder och derivat	**3 161**	**-402**	**-**	**-**	**2 759**

2023 Mkr	2022	Nominellt kassaflöde	Förvärv	Verkliga värdeförändringar	2023
Övriga långfristiga räntebärande skulder	2 592	569	-	-	3 161
Summa räntebärande skulder och derivat	**2 592**	**569**	**0**	**0**	**3 161**

16 Finansiella risker

Verkliga värden

Med hänsyn till att långfristiga skulder löper med rörlig ränta och diskonteringseffekten för kortfristiga fordringar och skulder är marginell så bedöms samtliga redovisade värden motsvara dess verkliga värden. Verkligt värde för finansiella instrument fastställs och kategoriseras på sätt som beskrivs under klassificering, not 1.

	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Mkr	2024	2023	2024	2023
Fordringar hos koncernföretag	3 266	3 484	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	1	2	-	-
Likvida medel	49	30	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-1 287	-1 091
Leverantörsskulder	-	-	-4	-3
Skulder till koncernföretag	-	-	-1 459	-2 061
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-2	-1
Summa	3 316	3 516	-2 752	-3 156

Leverantörsskulder och övriga skulder förfaller mellan 30 dagar och 1 år.

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	2024	2023
Upplupna lönerelaterade kostnader	12	10
Upplupna räntor	16	7
Övriga poster	16	10
Utgående redovisat värde	44	27

18 Ställda säkerheter

Mkr	2024	2023
Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder		
Fastighetsinteckningar	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	1 020	890
Summa	1 020	890

19 Eventualförpliktelser

Mkr	2024	2023
Borgensförbindelser avseende dotterbolags krediter	6 532	5 582
Summa	6 532	5 582

20 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

Mkr	2024	2023
Kassaflöden		
Erhållna räntor	1	-
Erlagda räntor	-91	-98
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	2	2
Summa	2	2

21 Transaktioner med närstående

	Försäljning av varor och tjänster till närstående		Inköp av varor och tjänster hos närstående	
Mkr	2024	2023	2024	2023
Moderbolaget				
Närståenderelation				
Koncernföretag	129	123	-	-
Summa	129	123	-	-

	Fordringar hos närstående		Skulder till närstående	
Mkr	2024	2023	2024	2023
Moderbolaget				
Närståenderelation				
Koncernföretag	3 266	3 484	1 459	2 061
Summa	3 266	3 484	1 459	2 061

	Räntor från närstående		Räntor till närstående	
Mkr	2024	2023	2024	2023
Moderbolaget				
Närståenderelation				
Koncernföretag	296	287	166	155
Summa	296	287	166	155

Ovanstående transaktioner har skett med närstående bolag. Beträffande styrelsen, verkställande direktör och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och avtal som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal angående avgångsvederlag, se not 3.

20250604076

22 Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Stendörren tecknar tioårigt hyresavtal om 5 000 kvadratmeter med ny kund i Enköping

I januari tecknade Stendörren ett hyresavtal med Duvner Bil AB avseende lokaler i fastigheten Stenvreten 6:1 i Enköping. Avtalet omfattar lokaler om cirka 5 000 kvadratmeter och har en löptid på 10 år med tillträde i mars 2025.

Stendörren förvärvar två lager- och lätt industrifastigheter i Helsingfors respektive Köpenhamn för 92 miljoner svenska kronor

I februari förvärvade Stendörren, genom två separata transaktioner, två lager och lätt industrifastigheter i Helsingfors och Köpenhamn för totalt motsvarande 92 miljoner svenska kronor.

Stendörren färdigställer byggnad och tecknar hyresavtal med SL i GreenHub Bro

I april tecknar Stendörren ett hyresavtal med AB Storstockholms Lokaltrafik avseende en nyproducerad byggnad för lätt industri på fastigheten Nygård 2:17 i Upplands-Bro. Avtalet omfattar hela byggnaden om cirka 2 200 kvadratmeter och mark om cirka 4 300 kvadratmeter samt har en löptid på 3 år. Tillträde sker 1 april 2025 i direkt anslutning till att den nya byggnaden nu är färdigställd.

Stendörren har förvärvat fyra lager- och lätt industrifastigheter i Köpenhamn för 253 miljoner svenska kronor

I april har Stendörren genom två separata transaktioner förvärvat fyra lager- och lätt industrifastigheter med ett totalt överenskommet fastighetsvärde om 253 miljoner svenska kronor. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 19 200 kvadratmeter. Fastigheterna är alla väl belägna med kort avstånd till Köpenhamns innerstad och bedöms ha god ytterligare driftnettopotential. Det årliga driftnettot bedöms uppgå till cirka 17 miljoner svenska kronor. Tillträde har nyligen skett för fastigheterna i Taastrup och beräknas ske i början av maj 2025 för de övriga fastigheterna.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står moderbolagets fria egna kapital. Styrelsen föreslår att noll kronor per aktie utdelas och att fritt eget kapital i sin helhet balanseras i ny räkning.

	Kronor
Balanserat fritt eget kapital	1 537 323 579
Årets resultat	151 867 842
Fritt eget kapital till årsstämmans förfogande	**1 689 191 421**
Föreslås	
Till aktieägarna utdelas	0
Balanseras i ny räkning	**1 689 191 421**

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt av utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 29 april 2025

Andreas Philipson Styrelseordförande	Carl Mörk Styrelseledamot	Helena Levander Styrelseledamot	Seth Lieberman Styrelseledamot
Joakim Rubin Styrelseledamot	Roniek Bannink Styrelseledamot	Erik Ranje Verkställande direktör	

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 29 april 2025.

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson Auktoriserad revisor	Carl-Johan Kjellman Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt av utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 29 april 2025

Andreas Philipson
Styrelseordförande

Carl Mörk
Styrelseledamot

Helena Levander
Styrelseledamot

Seth Lieberman
Styrelseledamot

Joakim Rubin
Styrelseledamot

Roniek Bannink
Styrelseledamot

Erik Ranje
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 29 april 2025.

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson
Auktoriserad revisor

Carl-Johan Kjellman
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt av utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 29 april 2025

Andreas Philipson Styrelseordförande	Carl Mörk Styrelseledamot	Helena Levander Styrelseledamot	Seth Lieberman Styrelseledamot
Joakim Rubin Styrelseledamot	Roniek Bannink Styrelseledamot	Erik Ranje Verkställande direktör	

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 29 april 2025.

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson Auktoriserad revisor	Carl-Johan Kjellman Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt av utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 29 april 2025

Andreas Philipson Styrelseordförande	Carl Mörk Styrelseledamot	Helena Levander Styrelseledamot	Seth Lieberman Styrelseledamot

Joakim Rubin Styrelseledamot	Roniek Bannink Styrelseledamot	Erik Ranje Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 29 april 2025.

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson Auktoriserad revisor	Carl-Johan Kjellman Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt av utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 29 april 2025

Andreas Philipson Styrelseordförande	Carl Mörk Styrelseledamot	Helena Levander Styrelseledamot	Seth Lieberman Styrelseledamot
Joakim Rubin Styrelseledamot	Roniek Bannink Styrelseledamot	Erik Ranje Verkställande direktör	

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 29 april 2025.

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson Auktoriserad revisor	Carl-Johan Kjellman Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt av utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 29 april 2025

Andreas Philipson Styrelseordförande	Carl Mörk Styrelseledamot	Helena Levander Styrelseledamot	Seth Lieberman Styrelseledamot

Joakim Rubin Styrelseledamot	Roniek Bannink Styrelseledamot	Erik Ranje Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 29 april 2025.

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson Auktoriserad revisor	Carl-Johan Kjellman Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stendörren Fastigheter AB (publ)
Org.nr. 556825-4741

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stendörren Fastigheter AB (publ) för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 44-75 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2024 till 14 311 Mkr och värdeförändringarna under perioden till 225 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 96 % av de totala tillgångarna per den 31 december 2024. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 11 Förvaltningsfastigheter, not 1 Redovisningsprinciper samt not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar. Vi har identifierat detta som ett område av särskild betydelse i vår revision med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Våra granskningsåtgärder inkluderade men var inte begränsade till följande:
Inledningsvis utvärderade och granskade vi bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i de upprättade värderingarna. Vi har utvärderat bolagets och de externa värderarnas kompetens. Vi har gjort en jämförelse mot känd marknadsinformation. Vi har för ett urval av fastigheter granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastning, vakansgrad, hyresintäkter och driftskostnader samt även kontrollberäknat värderingsmodellen. Vår granskning har delvis genomförts med hjälp av värderingsspecialist. Vårt urval har främst omfattat de värdemässigt största fastigheterna i portföljen, fastigheter med pågående projekt eller framtida exploateringsmöjligheter i form av byggrätter samt de fastigheter där det varit störst variation i värde jämfört med föregående år. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-43 och 92-99. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

20250604076B0

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommunicerats med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om den frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stendörren Fastigheter AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgär-

der eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Stendörren Fastigheter AB (publ) för år 2024. Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FAR:s rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning, inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

BDO Mälardalen AB utsågs till Stendörren Fastigheter AB (publ):s revisor av bolagsstämman den 23 maj 2024 och har varit bolagets revisor sedan 2022.

Stockholm den 29 april 2025

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson
Auktoriserad revisor/ Huvudansvarig revisor

Carl-Johan Kjellman
Auktoriserad revisor

5

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport 80

Styrelse 87

Ledningsgrupp 89

Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten 91

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i ett aktiebolag. Genom en god bolagsstyrning kan Stendörren tillförsäkra sina aktieägare att bolaget sköts på ett ansvarsfullt, effektivt och hållbart sätt.

Bolagsordning

Bolagets företagsnamn är Stendörren Fastigheter AB (publ) och bolaget är publikt. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Bolaget ska direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet. Stendörrens bolagsordning innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen. Bolagsordningen i dess helhet återfinns på bolagets webbplats stendorren.se.

Svensk kod för bolagsstyrning

Koden bygger på principen "följ eller förklara", vilket innebär att bolag inte vid varje tillfälle måste följa Koden utan vid ett enskilt tillfälle kan välja andra lösningar som anses mer ändamålsenliga. Bolag som väljer att avvika från Koden måste dock redovisa varje avvikelse från Koden och ange vilken lösning man valt i stället och skälen härtill. Koden finns tillgänglig på bolagsstyrning.se där även den svenska modellen för svensk bolagsstyrning presenteras.

Denna bolagsstyrningsrapport redogör för Stendörrens bolagsstyrning under 2024 och är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Koden.

Aktier och ägande

Stendörren är ett svenskt publikt aktiebolag, vars B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

Aktiekapitalet i bolaget uppgick till 18 635 084 kronor vid räkenskapsårets utgång, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 28 558 473 aktier av serie B. A-aktier i Stendörren berättigar till tio röster på bolagsstämma och B-aktier berättigar till en röst på bolagsstämma. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.

Antalet aktieägare uppgick per den 31 december 2024 till 3 485 stycken och kvotvärdet per aktie uppgick till 0,60 kronor. På sidan 93 anges detaljer om ägarspridningen vid utgången av 2024.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Årsstämma ska hållas i Stockholm inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i för bolaget viktiga frågor såsom utdelning, fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören, val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisor samt arvode till styrelse och revisorn.

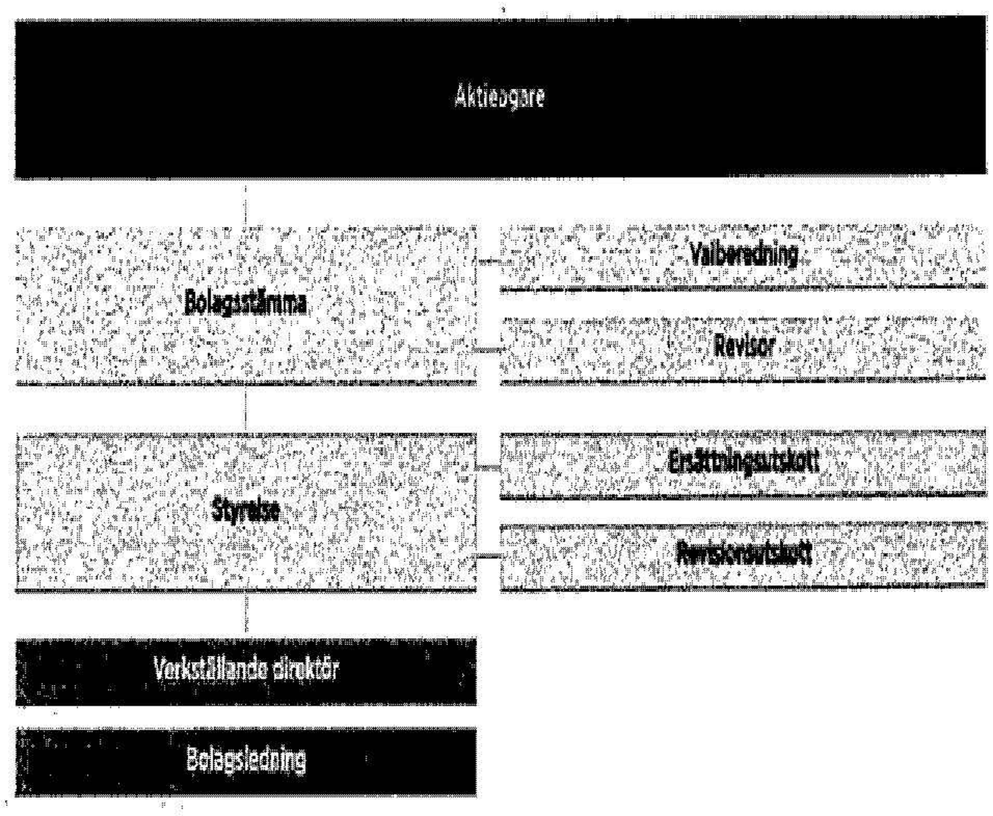
Utöver årsstämman kan bolaget kalla till extra bolagsstämma.

Beslut vid bolagsstämman fattas normalt med enkel majoritet. Vissa beslut, till exempel ändring av bolagsordningen, kräver dock enligt aktiebolagslagen kvalificerad majoritet.

Stendörrens bolagsordning innehåller inga begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma.

Enligt bolagsordningen ska kallelse till bolagsstämma ske genom annonsering i Post- och Inrikes tidningar och genom att kallelse hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet.

Stendörrens bolagsstyrningsstruktur



Viktiga externa regelverk

- Svensk aktiebolagslag
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden")
- Redovisningslagstiftning och rekommendationer
- IFRS

Viktiga interna regelverk

- Bolagsordningen
- Styrelsens och styrelseutskottens arbetsordningar
- Attestinstruktioner
- Instruktion för verkställande direktören och instruktionen för finansiell rapportering
- Internt fastställda regler, policydokument och rutiner, såsom Stendörrens insiderpolicy, informationspolicy, finanspolicy, policy för närståendetransaktioner, uppförandekod och uppförandekod för leverantörer
- Processer för intern kontroll och riskutvärdering

202506040768 2

Årsstämman 2024

Årsstämman 2024 hölls den 23 maj 2024 i Stockholm. Vid årsstämman fanns totalt 94,04 procent av bolagets röster och 89,33 procent av bolagets kapital representerat.

Årsstämman fattade följande beslut:

- Disposition avseende bolagets resultat.
- Styrelseledamöterna och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet.
- Val av antalet styrelseledamöter och revisorer.
- Omval av Helena Levander, Seth Lieberman, Carl Mörk och Andreas Philipson samt nyval av Roniek Bannink och Joakim Rubin som styrelseledamöter.
- Omval av Andreas Philipson som styrelsens ordförande.
- Omval av BDO Mälardalen AB som bolagets revisor, med Johan Pharmanson som huvudansvarig revisor.
- Fastställande av arvode till styrelsen och revisorn.
- Fastställande av principer för utseende av valberedning.
- Godkännande av ersättningsrapport.
- Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier, konvertibler och/eller teckningsoptioner. Om styrelsen beslutar om emission utan företrädesrätt för aktieägarna så ska skälet vara att kunna bredda ägarkretsen, anskaffa eller möjliggöra anskaffning av rörelsekapital, öka likviditeten i aktien, genomföra företagsförvärv eller anskaffa eller möjliggöra anskaffning av kapital för företagsförvärv.

Protokoll från årsstämman 2024 och därtill hörande stämmohandlingar finns tillgängliga på bolagets webbplats.

Årsstämman 2025

Årsstämman i Stendörren Fastigheter AB (publ) kommer att hållas den 22 maj 2025 klockan 14:00 i Garnisonen, konferensrum Humlegården, på Karlavägen 100 i Stockholm.

Valberedning

För att säkerställa att val och arvodering av styrelse och revisor bereds genom en av ägarna styrd, strukturerad och bekantgjord process, ska varje bolag som tillämpar Koden ha en valberedning. Valberedningen ska lämna förslag till stämmoordförande, styrelse, styrelseordförande, revisor, arvode och annan ersättning för styrelseuppdrag för var och en av styrelseledamöterna, ersättning för utskottsarbete, arvode till bolagets revisor samt, i den mån så anses erforderligt, förslag till ändrade principerna för utseende av valberedning.

Aktieägare har möjlighet att vända sig till valberedningen med nomineringsförslag. Valberedningens förslag offentliggörs i samband med kallelsen till årsstämman.

Stendörrens valberedning inför årsstämman 2025 har följande sammansättning:

- Oscar Christensson, representant för Altira AB och ordförande i valberedningen.
- Elisabeth Heide, representant för Stendörren Real Estate AB.
- Erik Ståhl Hallengren, representant för SEB Investment Management AB.

Stendörrens styrelseordförande Andreas Philipson är adjungerad medlem av valberedningen.

Styrelsen

Styrelsens ansvar

Styrelsen har det övergripande ansvaret för Stendörrens förvaltning och organisation.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som antas på det konstituerande styrelsemötet varje år. I styrelsens arbetsordning regleras bland annat styrelsens uppgifter och arbetsfördelningen mellan styrelsen och bolagets verkställande direktör. Till styrelsens arbetsordning finns bland annat instruktionen för verkställande direktören och instruktionen för finansiell rapportering bifogad.

Styrelsen fastställer övergripande mål och strategier för bolaget och den koncern som bolaget tillhör samt antar bolagets budget och policydokument. Styrelsen följer den ekonomiska utvecklingen och granskar och godkänner delårsrapporter och bokslut. Styrelsen övervakar även efterlevnaden av lagar, regler och interna styrdokument, utvärderar och hanterar bolagets risker och säkerställer god intern kontroll.

Vidare fattar styrelsen bland annat beslut om större investeringar och organisations- och verksamhetsförändringar i bolaget samt säkerställer att bolaget driver ett adekvat hållbarhetsarbete.

Ordförandens ansvar

Styrelsens ordförande organiserar och leder styrelsens arbete samt säkerställer att styrelsen genomför sitt arbete på ett effektivt sätt och att styrelsen fullgör sina förpliktelser. Ordföranden säkerställer även att nya styrelseledamöter vid behov genomgår börsens utbildning för styrelseledamöter i börsbolag och annan utbildning som anses lämplig. Ordföranden samråder med bolagets verkställande direktör i strategiska frågor och säkerställer att styrelseledamöterna erhåller erforderlig information och dokumentation för fullgörande av sina respektive uppgifter. Ordföranden ansvarar även för kontakter med aktieägarna avseende ägarskapsfrågor och tillser att styrelsens arbete utvärderas i en årlig styrelseutvärdering.

Styrelsens sammansättning

Stendörrens styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter, utan suppleanter. På årsstämman 2024 beslutades att styrelsen ska bestå av sex ledamöter utan suppleanter, för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Det beslutades om omval av Helena Levander, Seth Lieberman, Carl Mörk och Andreas Philipson samt nyval av Roniek Bannink och Joakim Rubin. Andreas Philipson omvaldes som styrelsens ordförande. Information om styrelseledamöternas erfarenhet och bakgrund, dess innehav av aktier och andra finansiella instrument i bolaget och dess väsentliga uppdrag utanför bolaget, återfinns i avsnittet om Styrelsen, sidorna 87–88.

Valberedningen inför årsstämman 2024 lade stor vikt vid att styrelsen ska ha en mångsidighet och bredd avseende utbildning, erfarenheter, kompetenser och bakgrund för säkerställande av att styrelsens sammansättning uppfyller de krav som kommer att ställas på styrelsen beaktat dess verksamhet, utvecklingsskede

Styrelsens sammansättning fram till årsstämman den 23 maj 2024

Namn	Befattning	Styrelseledamot sedan	Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen	Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare
Andreas Philipson	Styrelseordförande	2015	Ja	Ja
Seth Lieberman	Styrelseledamot	2014	Ja	Nej
Helena Levander	Styrelseledamot	2017	Ja	Ja
Carl Mörk	Styrelseledamot	2015	Ja	Nej
Henrik Orrbeck	Styrelseledamot	2019	Ja	Nej
Nisha Raghavan	Styrelseledamot	2020	Ja	Nej

Styrelsens sammansättning från och med årsstämman den 23 maj 2024

Namn	Befattning	Styrelseledamot sedan	Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen	Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare
Andreas Philipsen	Styrelseordförande	2015	Ja	Ja
Roniek Bannink	Styrelseledamot	2024	Ja	Nej
Seth Lieberman	Styrelseledamot	2014	Ja	Nej
Helena Levander	Styrelseledamot	2017	Ja	Ja
Carl Mörk	Styrelseledamot	2015	Ja	Nej
Joakim Rubin	Styrelseledamot	2024	Ja	Nej

och övriga förhållanden. Valberedningen ansåg det väsentligt att styrelsen har en gedigen kunskap och erfarenhet inom för bolaget väsentliga områden såsom fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning, transaktioner, finansieringsfrågor, bolagsstyrningsfrågor, styrelsearbete i en noterad miljö och relevanta hållbarhetsfrågor. Som mångfaldspolicy tillämpades regel 4.1 i Koden. Vikten av en jämn könsfördelning diskuterades särskilt och det konstaterades att andelen kvinnor i den föreslagna styrelsen uppgick till två av sex.

Enligt Koden ska en majoritet av de stämmovalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Bolagets styrelse uppfyller Kodens krav på oberoende. Som framgår av tabellen nedan är samtliga sex stämmovalda ledamöter oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Av dessa är två ledamöter oberoende i förhållande till större aktieägare.

Arvode till styrelsen

Årsstämman 2024 beslutade att arvode till styrelsen, intill slutet av nästa årsstämma, ska utgå med 520 000 kronor till styrelsens ordförande och med 260 000 kronor vardera till övriga ledamöter. Årsstämman beslutade vidare att arvode till ordföranden i revisorsutskottet ska utgå med 80 000 kronor och med 30 000 kronor vardera till övriga ledamöter i revisionsutskottet, samt att arvode till ordföranden i ersättningsutskottet ska utgå med 60 000 kronor och med 20 000 kronor vardera till övriga ledamöter i ersättningsutskottet.

I tabellen nedan anges det arvode som varje styrelseledamot kommer att erhålla för tiden från årsstämman 2024 fram till årsstämman 2025.

Styrelsens arbete under 2024

Styrelsen har under 2024 hållit 20 protokollförda styrelsemöten, varav sex ordinarie styrelsemöten, ett konstituerande styrelsemöte och 13 extra styrelsemöten. Sex av de extra styrelsemötena hölls per capsulam. Vid styrelsens möten har bolagets verkställande direktör och bolagets chefsjurist, tillika styrelsens sekreterare, närvarat. Vidare har övriga medlemmar i bolagsledningen närvarat vid styrelsemötena såsom föredragande i punkter som berört respektive ledningsgruppsmedlems ansvarsområde.

Enligt styrelsens arbetsordning ska styrelsen årligen hålla minst fem ordinarie sammanträden utöver det konstituerande styrelsesammanträdet. Styrelsen sammanträder enligt ett fastställt schema och följer i huvudsak

Styrelsens arvode och närvaro under 2024

Namn	Befattning	Närvaro på styrelsemöten under 2024	Styrelsearvode, SEK[1] [2]
Andreas Phillipson	Styrelseordförande	20 av 20	580 000
Roniek Bannink[3]	Styrelseledamot	15 av 15	0[4]
Seth Lieberman	Styrelseledamot	19 av 20	260 000
Helena Levander	Styrelseledamot	20 av 20	340 000
Carl Mörk	Styrelseledamot	20 av 20	310 000
Henrik Orrbeck[5]	Styrelseledamot	3 av 5	E/T
Nisha Raghavan[5]	Styrelseledamot	3 av 5	E/T
Joakim Rubin[3]	Styrelseledamot	15 av 15	0[4]
Totalt			1 490 000

[1] Angivet arvode har utgått för perioden mellan årsstämman 2024 och årsstämman 2025. I angivet belopp inkluderas arvode för arbete i styrelseutskott.

[2] Från och enligt beslut av årsstämman 2024.

[3] Styrelseledamoten tillträdde sin roll den 23 maj 2024.

[4] Styrelseledamoten har avstått från sitt styrelsearvode för perioden från årsstämman 2024 till årsstämman 2025.

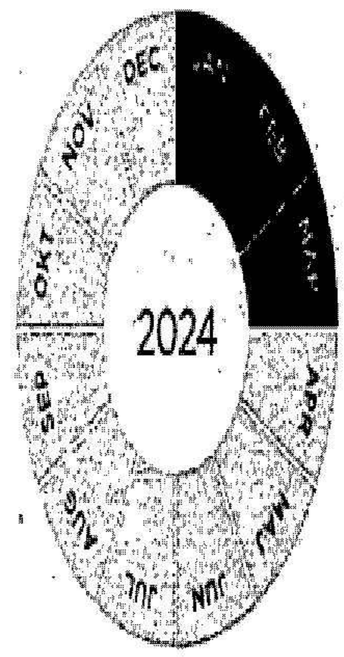
[5] Styrelseledamoten lämnade sin roll den 23 maj 2024.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2024

OKTOBER
- Fastställande av delårsrapport för årets tredje kvartal
- Genomgång av revisorernas översiktliga granskning av delårsrapporten för det tredje kvartalet
- Granskning och utvärdering av bolagets riskutvärdering och interna kontroll
- Beslut om ansvarsförsäkring för styrelsen och verkställande direktören

DECEMBER
- Fastställande av budget för kommande år
- Utvärdering av styrelse (inklusive utskott) och verkställande direktör
- Ersättningsfrågor

FEBRUARI
- Fastställande av årsbokslut
- Genomgång av revisorernas rapport från dess granskning
- Frågor relaterade till årsstämman
- Förslag till vinstdisposition
- Intern kontroll
- Ersättningsfrågor



JULI
- Fastställande av delårsrapport för årets andra kvartal
- Avrapportering från revisionsutskottet

AUGUSTI
- Intern kontroll

SEPTEMBER
- Fastställande av bolagets operationella mål och strategier

APRIL
- Års- och hållbarhetsredovisningen
- Frågor relaterade till årsstämman

MAJ
- Fastställande av delårsrapport för årets första kvartal
- Fastställande av relevanta bolagsstyrningsdokument och policyer
- Fastställande av styrelsens årscykel
- Beslut gällande firmateckningsrätt
- Val av styrelseutskott

20250604076B3

en av styrelsen fastslagen årscykel, vilken revideras och fastställs vid varje konstituerande styrelsemöte. På sidan 82 presenteras en kortfattad beskrivning av årscykeln för 2024/2025. Utöver vad som där anges har styrelsen ett antal ordinarie agendapunkter som i huvudregel behandlas på varje ordinarie styrelsemöte. Exempelvis lämnar bolagets verkställande direktör vid varje sådant möte ekonomisk rapport och informerar om affärsläget och framtidsutsikter. Vid behov fattas beslut om förvärv och försäljningar, andra investeringsbeslut, finansieringsbeslut samt beslut i strukturella och organisatoriska frågor. Även frågor gällande bolagets hållbarhetsarbete, IT-säkerhet och personalrelaterade frågor behandlas regelbundet av styrelsen. Eftersom styrelsen fastställer den finansiella rapporteringen föregås varje finansiell rapport av ett styrelsemöte där aktuell rapport fastställs. På dessa möten rapporterar revisionsutskottet om utskottets arbete. Utöver ordinarie styrelsemöten hålls extra styrelsemöten vid behov, till exempel när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande.

Styrelseutvärdering

Styrelsen utvärderar årligen styrelsearbetet och verkställande direktörens arbete i syfte att säkerställa att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsens och verkställande direktörens arbete fortlöpande utvecklas. Detta sker genom en systematisk och strukturerad process. Styrelsens och verkställande direktörens arbete under 2024 har utvärderats genom en extern tjänst. Styrelseutvärderingen omfattade bland annat ämnen som bolagets mål och strategi, styrelsens sammanträden, styrelsesammansättningen, styrelseutskottets arbete samt information, rapportering och riskhantering. Resultatet från styrelseutvärderingen har presenterats för styrelsen på ett styrelsesammanträde och följdes av en styrelsediskussion gällande hur styrelsens arbetssätt kan fortsätta utvecklas för att optimera styrelsearbetet. Ingen från bolagsledningen närvarade vid detta möte. Resultatet har även redovisats för valberedningen.

Revisionsutskottet

Stendörren har ett revisionsutskott som under 2024 bestått av Helena Levander (ordförande), Carl Mörk och Joakim Rubin. Revisionsutskottets arbete och bestämmanderätt regleras i arbetsordningen och instruktionen för revisionsutskottet, vilken utgör en bilaga till styrelsens arbetsordning. Revisionsutskottet har bland annat till uppgift att för styrelsens räkning:

- Övervaka tillämpningen av bolagets redovisningsprinciper.
- Övervaka bolagets finansiella rapportering samt lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet.
- Med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering.
- Hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt om slutsatserna av revisionsinspektionens kvalitetskontroll.
- Granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet.
- Biträda vid upprättandet av förslag till årsstämmans beslut om revisorsval.

Revisionsutskottet ska hålla minst fem utskottsmöten varje räkenskapsår. Dess ledamöter får inte vara anställda av bolaget och minst en ledamot ska ha redovisnings- eller revisionskompetens.

Under 2024 har revisionsutskottet haft fem protokollförda möten. Vid mötena behandlades bland annat bolagets finansiella rapporter, värderingsfrågor, den externa revisionen, bolagets riskutvärdering och interna kontroll, bolagets externa visselblåsarfunktion och bolagets policyer.

Ersättningsutskottet

Stendörren har ett ersättningsutskott vars syfte är att tillförsäkra en utförlig, genomarbetad och välgrundad ersättningsmodell till bolagets anställda, med fokus på ersättning till verkställande direktören och andra medlemmar av bolagsledningen. Ersättningsutskottet har under 2024 bestått av Andreas Philipson (ordförande), Carl Mörk och Joakim Rubin. Utskottets huvudsakliga uppgifter består bland annat av att:

- Bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen.
- Bevaka och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen.
- Bevaka och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman ska fatta beslut om samt bevaka och utvärdera bolagets ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer.
- Årligen upprätta en ersättningsrapport som ska läggas fram för årsstämman.

Ersättningsutskottets ansvarsområden och beslutanderätt regleras i en arbetsordning och instruktion för ersättningsutskottet, vilken finns bifogad till styrelsens arbetsordning.

Under 2024 höll ersättningsutskottet två protokollförda möten där bland annat frågor om ersättning till ledande befattningshavare, utvärdering av gällande riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare och bolagets ersättningsrapport behandlades.

Verkställande direktör och bolagsledning

Bolagets verkställande direktör ansvarar för den operativa styrningen och ska sköta den löpande förvaltningen och leda verksamheten i enlighet med de anvisningar som styrelsen meddelar. Verkställande direktörens ansvar och förhållande till styrelsen regleras i den instruktion för verkställande direktören som styrelsen antagit.

Verkställande direktören är ansvarig för den finansiella rapporteringen i bolaget och ska säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera bolagets finansiella ställning. Bolagets verkställande direktör ska löpande hålla styrelsen informerad om utvecklingen av bolagets och koncernens verksamhet, omsättningens storlek, bolagets resultat och finansiella ställning, likviditeten och kreditsituationen, viktigare företagshändelser samt andra händelser, omständigheter eller förhållanden som bedöms vara av väsentlig betydelse för bolagets aktieägare.

Styrelsen har uppdragit åt bolagets verkställande direktör att säkerställa att bolaget följer tillämpliga regler och föreskrifter, innefattande bolagets skyldighet när det kommer till att offentliggöra insiderinformation och bolagets skyldighet att föra loggbok över personer med tillgång till insiderinformation om bolaget.

Stendörrens bolagsledning består av följande personer:

- Erik Ranje, verkställande direktör
- Anders Nilsson, förvaltningschef och vice verkställande direktör
- Per-Henrik Karlsson, ekonomidirektör
- Johan Malmberg, investerings- och affärsutvecklingschef
- Maria Jonsson, utvecklingschef
- Caroline Gebauer, bolagsjurist
- Åsa Thorell, HR-chef
- Linda Schuur, hållbarhetschef

För mer information om bolagsledningen, se sidorna 89-90.

Revisor

Revisorns uppgift är att granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av bolaget. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Vid årsstämman den 23 maj 2024 omvaldes revisionsbolaget BDO Mälardalen AB till revisor för bolaget, med den auktoriserade revisorn Johan Pharmanson som huvudansvarig för revisionen. Revisorns mandatperiod löper ut vid slutet av årsstämman som hålls den 22 maj 2025. Bolaget har under 2024 inte anlitat BDO Mälardalen AB för några icke-revisionstjänster.

Intern kontroll

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att det inom Stendörren finns en adekvat och effektiv riskutvärdering och intern kontroll, vilken syftar till att säkerställa att bolagets verksamhet bedrivs effektivt och ändamålsenligt och att den finansiella rapporteringen och hållbarhetsrapporteringen är tillförlitlig och upprättad i överensstämmelse med lag, tillämpliga redovisningsstandarder och övriga krav på noterade bolag. Den interna kontrollen säkerställer även att bolaget efterlever internt fastställda policyer och riktlinjer.

Stendörrens riskutvärdering och interna kontroll tar avsteg i bolagets övergripande strategi och mål samt dess affärsplaner. Genom en effektiv riskutvärderingen och god intern kontroll kan eventuella händelser som kan påverka bolagets möjlighet att nå dess mål identifieras och hanteras inom bolagets riskaptit. Nedan beskrivs Stendörrens system för riskutvärdering och intern kontroll, främst i samband med den finansiella rapporteringen.

Kontrollmiljö

Stendörrens kontrollmiljö, det vill säga den kultur som styrelsen och bolagsledningen verkar utifrån, bestäms av bolagets interna styrnings- och kontrollstruktur. Fördelning och delegering av ansvar internt inom Stendörren fastställs bland annat i styrelsens arbetsordning, instruktionen för verkställande direktören, instruktionen för finansiell rapportering, finanspolicyn, uppförandekoden och bolagets attestordning. För att säkerställa en ändamålsenlig riskhantering och god intern kontroll har bolaget antagit en policy för riskutvärdering och en rad andra styrande dokument. Samtliga interna styrdokument revideras löpande. Genom de formaliserade rutinerna säkerställs att fastlagda principer för finansiell rapportering, hållbarhetsrapportering och intern kontroll efterlevs.

Riskutvärdering

Riskhantering är en viktig aktivitet för Stendörren. Det är av fundamental vikt för Stendörrens långsiktig överlevnad, lönsamhet och stabilitet att bolaget har en sund riskkultur och en fungerande riskhantering. Risk är nära relaterat till bolagets mål och utveckling. Därför påverkas bolagets kunder, intressenter och anställda av bolagets riskhantering. Förmågan att hantera risker är direkt kopplad till bolagets möjligheter att bedöma och hantera oförutsedda händelser.

Enligt Stendörrens policy för riskutvärdering ska bolagsledningen identifiera, utvärdera och hantera bolagets risker samt rapportera dessa till styrelsen. Detta sker genom att bolagsledningen kontinuerligt och minst årligen varje höst genomför en omfattande riskutvärdering, varvid samtliga risker som bolaget utsätts för identifieras och utvärderas. Riskutvärderingen tar hänsyn till bolagets egna bedömningar samt externa revisionsrapporter. Identifiering av risker sker i syfte att identifiera de mest väsentliga riskerna för Stendörren. Riskerna kategoriseras i följande fem kategorier; strategiska risker, operationella risker, regelefterlevnadsrisker, finansiella risker och hållbarhetsrisker.

För varje enskild risk uppskattas dels sannolikheten för dess inträffande, dels omfattningen av konsekvensen vid ett eventuellt inträffande. Produkten av de båda parametrarna utgör den enskilda riskens totala riskvärde och anges i en riskutvärderingsrapport. I riskutvärderingsrapporten lyfter bolagsledningen även fram de risker som utifrån riskutvärdering är att betrakta som bolagets väsentliga risker.

Kontrollaktiviteter

Baserat på utfallet av riskutvärderingen säkerställer bolagsledningen att bolaget har adekvata och effektiva kontrollaktiviteter på plats för att minimera sannolikheten att de risker som bedömts som väsentliga risker inträffar. För varje väsentlig risk utses en ansvarig inom organisationen som får till uppgift att presentera en handlingsplan (kontrollaktivitet) för den specifika risken. Ansvarig för respektive väsentlig risk och aktuell kontrollaktivitet framgår av riskutvärderingsrapporten. Bolagets nyckelkontroller finns beskrivna i processbeskrivningar och där så tillämpligt checklistor som steg för steg listar vilka kontroller som ska utföras. Kontrollerna dokumenteras systematiskt.

Vad gäller de kontrollaktiviteter som tar sikte på den finansiella rapporteringen syftar dessa till att förhindra, upptäcka och åtgärda fel och avvikelser. De inkluderar exempelvis:

- Kontoavstämningar.
- Granskning och attestering av bokföringsordrar.
- Checklistor kvartals- och årsbokslut.
- Attestordningen.
- Uppföljning och avstämning av att de interna regler som uppställs i finanspolicyn, instruktionen för den finansiella rapporteringen, ekonomihandboken och andra interna policyer.

Ekonomiavdelningen har regelbundna avstämningar och uppföljningar med bolagets revisor gällande bolagets interna kontroll.

För att ytterligare stärka bolagets interna kontroll har styrelsen antagit en internkontrollplan. I internkontrollplanen listas bolagets nyckelkontroller tillsammans med angivande av hur bolaget internt testar att dessa processer utförts. Av internkontrollplanen framgår vilken identifierad risk varje kontroll avser att hantera, vem som ansvarar för att testa att kontrollaktiviteten fungerat samt hur testningen ska ske och hur ofta. Internkontrollplanen revideras löpande och minst årligen.

Information och kommunikation

Styrelsen har antagit en informationspolicy som anger riktlinjerna för all intern och extern kommunikation. Syftet med informationspolicyn är att klargöra hur informationsansvaret är fördelat och att bidra till att en enhetlig kommunikation ges såväl internt som externt. Vidare syftar Stendörrens kommunikation till att uppnå en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen och övriga bolagshändelser. Genom bolagets informationspolicy säkerställs att bolagets informationsgivning är korrekt och att information kommuniceras vid lämplig tidpunkt. Sådan information som bedöms vara kurspåverkande offentliggörs till marknaden genom pressmeddelande.

Bolagsledningen erhåller regelbundet finansiell information om bolaget vid dess protokollförda möten och verkställande direktören säkerställer att styrelsen löpande erhåller sådan information som styrelsen behöver för att ha möjlighet att kontinuerligt bedöma bolagets finansiella resultat, likviditet och utveckling samt fullgöra deras skyldigheter i alla övriga aspekter. Information gällande bolagets redovisning, finansiella rapportering, interna kontroll, finansiell riskexponering och riskhantering rapporteras även till bolagets revisionsutskott för dess beredning.

Vad gäller resultatet av bolagsledningens riskutvärdering och utvärdering av bolagets interna kontroll rapporteras det till revisionsutskottet och därefter till styrelsen, som enligt dess arbetsordning årligen har att utvärdera bolagets risker och interna kontroll. På det aktuella styrelsemötet, vilket infaller under hösten, presenterar även bolagsledningen ett förslag till uppdaterad internkontrollplan. Revisorn presenterar även resultatet av sin granskning av bolagets interna kontroll. Därutöver rapporterar bolagsledningen utfallet av den egenkontroll som sker i enlighet med internkontrollplanen halvårsvis till styrelsen.

Bolagets policyer och andra interna riktlinjer revideras löpande och minst årligen under våren. Bolaget säkerställer att samtliga anställda har erforderlig kunskap om interna policyer, riktlinjer och instruktioner samt genomför utbildningar för dess anställda när så anses lämpligt.

Stendörrens visselblåsartjänst nås via bolagets hemsida och intranät. Visselblåsartjänsten är ett "early warning system" och utgör en viktig komponent för att värna god bolagsstyrning och bevara kundernas och allmänhetens förtroende för bolaget. Visselblåsartjänsten kan användas för att varna om allvarliga risker för oegentligheter som kan påverka människor, vår organisation, samhället eller miljön. Rapporten kan innehålla information om brottslighet, oegentligheter och överträdelser eller andra handlingar som bryter mot EU:s eller nationell lagstiftning i en arbetsrelaterad kontext. För att trygga anonymiteten hanteras tjänsten av en extern part. Kommunikationskanalen är krypterad och lösenordsskyddad. Alla meddelanden behandlas konfidentiellt. Ärenden som inkommer till visselblåsartjänsten rapporteras till utsedda befattningshavare på Stendörren.

20250604076B4

Uppföljning

Det övergripande ansvaret för uppföljning av den interna kontrollen åligger styrelsen. Löpande uppföljning av verksamhet och resultat sker på flera nivåer i bolaget, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Resultatet analyseras av ansvariga inom organisationen. Avrapportering sker till bolagsledning, styrelse och revisor. Bolagets revisor rapporterar sina iakttagelser från dess granskning av bolagets interna kontroll direkt till revisionsutskottet. Styrelsen följer upp den ekonomiska utvecklingen i samband med granskningen och antagandet av varje delårsrapport.

Utvärdering av behovet av separat internrevisionsfunktion

Någon internrevisionsfunktion finns i dagsläget inte inom Stendörren. Styrelsen har utvärderat frågan och konstaterat att bolaget har en ändamålsenlig och effektiv intern kontroll för en organisation av bolagets storlek. Något behov av att inrätta en internrevisionsfunktion har därför inte ansetts föreligga. Styrelsen omprövar årligen detta beslut.

Aktieägarna i Stendörren beslutade på årsstämman den 23 maj 2024 om följande principer för utseende av valberedningen inför årsstämman 2025:

"Inför varje årsstämma ska valberedningen bestå av representanter för de per den 31 augusti direkt föregående år till röstetalet tre största aktieägarna enligt den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken, varvid grupp av aktieägare som ägargrupperats i Euroclear Sweden-systemet i detta sammanhang betraktas som en aktieägare. Om en eller flera av dessa tre aktieägare väljer att avstå ifrån att utse representant till valberedningen, ska ledamot utses av den eller de största aktieägaren(na) på tur. Styrelseordföranden ska vara adjungerad medlem av valberedningen.

Styrelseordföranden ska sammankalla det första mötet i valberedningen. Valberedningen ska inom sig utse en av ledamöterna till ordförande, vilket inte ska vara en styrelseledamot.

Om en eller flera aktieägare som utsett representanter till valberedningen inte längre tillhör de tre största ägarna i bolaget vid en tidpunkt mer än två månader före aktuell årsstämma, ska representanterna för dessa aktieägare frånträda sitt uppdrag och nya ledamöter utses av de nya aktieägare som då tillhör de tre största aktieägarna. Om en ledamot i valberedningen avsäger sig uppdraget innan valberedningens arbete är avslutat ska samma aktieägare som utsåg den avgående ledamoten, om det anses nödvändigt, äga rätt att utse en ny ledamot, eller om aktieägaren inte längre är bland de tre största aktieägarna, den största aktieägaren på tur.

Förändringar i valberedningens sammansättning ska omedelbart offentliggöras. Valberedningens sammansättning för årsstämmor ska offentliggöras senast sex månader före stämman.

Ingen ersättning ska utgå till ledamöterna i valberedningen. Bolaget ska betala de nödvändiga utgifter som valberedningen kan komma att ådra sig inom ramen för sitt arbete.

Mandattiden för valberedningen avslutas när den därpå följande valberedningen har offentliggjorts."

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Dessa riktlinjer omfattar bolagets VD och övriga personer i bolagsledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2021. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman. Det noteras att ledamöterna i bolagets styrelse endast uppbär arvode som beslutas av bolagsstämman varför dessa riktlinjer inte inkluderar styrelsens ledamöter.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets affärsstrategi är i korthet följande.

Stendörren Fastigheter är ett fastighetsbolag med fokus på att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter för lager och lätt industri, samt i vissa fall bostäder, i Stockholm, Mälardalen samt andra geografiska marknader i Norden. Genom att erbjuda våra kunder lokaler som stödjer deras verksamhet, skapar vi genom ett hållbart arbete, långsiktiga relationer som kan generera en god, riskjusterad avkastning till våra aktieägare.

För ytterligare information om bolagets affärsstrategi, se stendorren.se.

En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

I bolaget har tidigare inrättats aktierelaterade incitamentsprogram. De har beslutats av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer. För mer information om tidigare program, innefattande de kriterier som utfallet är beroende av, se stendorren.se/sv/investerare/bolagsstyrning/incitamentsprogram/. Eventuella framtida aktierelaterade incitamentsprogram kommer att beslutas om av bolagsstämman.

Rörlig kontantersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete.

Formerna av ersättning m.m.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

Styrelsen har en diskretionär rätt att besluta om rörlig kontantersättning i enlighet med dessa riktlinjer. Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 200 procent av den fasta årliga kontantlönen. Bedömning av i vilken utsträckning kriterierna för utbetalning av rörlig kontantersättning har uppfyllts ska ske årligen och avse en period om ett år.

För verkställande direktören ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Övriga ledande befattningshavares pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, ska vara premiebestämda om inte befattningshavaren omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande om det inte enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser regleras att rörlig kontantersättning ska vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Andra förmåner får innefatta bl.a. livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 20 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Upphörande av anställning

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst sex månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för två år för verkställande direktören och ett år för övriga ledande befattningshavare. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader.

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.

Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda kriterier som kan vara mätbara finansiella och/eller icke-mätbara icke-finansiella. Kriterierna kan utgöras av generella och/eller individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål som kan ta hänsyn till bland annat intern kontroll inom bolaget, budgetkontroller, rapporters kvalitet och punktlighet, implementeringen av nya och förbättrade IT-system, samverkan mellan bolagets olika avdelningar och utvecklingen av ledaregenskaper hos avdelningscheferna samt bolagets övergripande hållbarhetsarbete. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling. Styrelsen ska ha möjlighet att enligt lag eller avtal och med de begränsningar som må följa därav helt

eller delvis återkräva rörlig ersättning som utbetalats på felaktiga grunder.

Ersättningsutskottet ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontantersättning till verkställande direktören. Såvitt avser rörlig kontantersättning till övriga ledande befattningshavare ansvarar ersättningsutskottet tillsammans med verkställande direktören för bedömningen. Ersättningsutskottet förelägger därefter förslagna ersättningar till styrelsen för beslut.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponentar samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott. I utskottets uppgifter ingår att bereda styrelsens beslut om förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för ledande befattningshavare, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Ersättningsutskottets ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledande befattningshavare. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra ledande befattningshavare, i den mån de berörs av frågorna.

Frångående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frångå riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna

Ersättningsutskottet och styrelsen har bedömt att det är ändamålsenligt för bolaget att de ledande befattningshavarna kan utvärderas utifrån, och den rörliga ersättningen kan vara kopplad till, sådana icke-finansiella kriterier som inte är mätbara. Ovanstående ersättningsriktlinjer har således ändrats med anledning av detta.

20250604076B5

STYRELSE



ANDREAS PHILIPSON

Styrelseordförande sedan 2022 och styrelseledamot sedan 2016. Ordförande i ersättningsutskottet.

Född 1958.

Utbildning
Civilingenjör, väg och vatten, Chalmers Tekniska Högskola.

Övriga nuvarande befattningar
Andreas är grundare och styrelsemedlem i TAM Group AB samt styrelseledamot i Besqab AB och i dotterbolag inom TAM Group.

Arbetslivserfarenhet
Drygt 30 års erfarenhet av ledande befattningar i bygg- och fastighetsbranschen. Tidigare bland annat vd och styrelsemedlem i Catena AB, vd för Temaplan AB samt Fastighetsdirektör på Näckebro AB. Deltagit i flera stora projekt med internationella fastighetsinvesterare som framgångsrikt valt att göra fastighetsinvesteringar i Sverige.

Oberoende
Oberoende i förhållande till Stendörren och dess bolagsledning och till större aktieägare.

Innehav
4 497 B-aktier.



RONIEK BANNINK

Styrelseledamot sedan 2024.

Född 1979.

Utbildning
BA (Hons) i Business Administration, Greenwich University, London.

Övriga nuvarande befattningar
Senior Director på EQT Exeter, baserad i Amsterdam, Nederländerna.

Arbetslivserfarenhet
20 års erfarenhet från fastighetssektorn och är specialiserad på investeringar och portföljförvaltning inom private equity och noterade marknader för globala institutionella investerare. Började på EQT Real Estate 2016 och har tidigare haft befattningar på SEGRO i Düsseldorf, Tyskland, där hon fokuserade på nordeuropeiska investeringar. Dessförinnan involverad i investeringar i private equity-fonder på Cushman & Wakefield i London.

Oberoende
Oberoende i förhållande till Stendörren och dess bolagsledning men inte till större aktieägare.

Innehav
Inget.



HELENA LEVANDER

Styrelseledamot sedan 2017.
Ordförande i revisionsutskottet.

Född 1957.

Utbildning
Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga nuvarande befattningar
Styrelseordförande i Factoringgruppen AB och Caroline Svedbom AB och styrelseledamot i Occlutech AG och Cinclus Pharma AB.

Arbetslivserfarenhet
Flerårig erfarenhet från olika operativa roller inom finans- och aktiemarknad, samt styrelseerfarenhet från flera börsnoterade, statliga och privata bolag och finansbolag. Grundare av Nordic Investor Services AB, vilket 2021 köptes upp av Institutional Shareholder Services (ISS). Tidigare även verksam inom Neonet AB, Odin Förvaltning, Nordea Asset Management och SEB Asset Management.

Oberoende
Oberoende i förhållande till Stendörren och dess bolagsledning och till större aktieägare.

Innehav
5 000 B-aktier.



SETH LIEBERMAN

Styrelseledamot sedan 2014.
Styrelseordförande perioderna 2014-2018 och 2019-2020.

Född 1961.

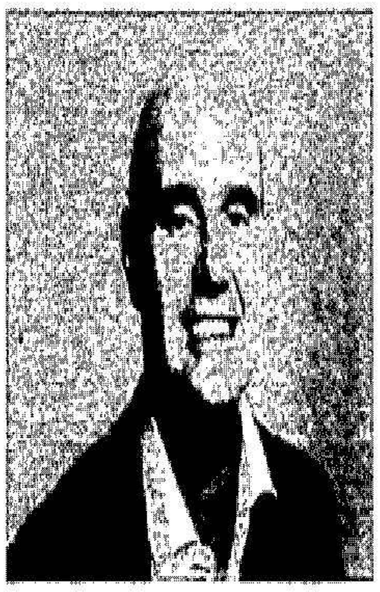
Utbildning
B.A. in Economics från Tufts University, USA.

Övriga nuvarande befattningar
Styrelseordförande i Kvalitena AB (publ) och medlem i EQT Real Estate Funds I & IIs Investment Advisory Committees.

Arbetslivserfarenhet
Mer än 41 års erfarenhet av fastighetsbranschen, främst i Europa och USA. Bred erfarenhet av affärsutveckling, private equity-investeringar och skuldinvesteringar samt har tillhandahållit finansiering på uppdrag av finansiella institutioner och fonder. Tidigare ledande befattningar har inkluderat Wainbridge Capital Ltd:s US Special Situations Fund, Advanced Capitals Real Estate Global Fund of Funds, UBS Investment Bank, Hypo Real Estate International & Hypovereinsbank AG, Lehman Brothers International, Credit Suisse First Boston och GE Capital. Seth har varit aktivt involverad i Urban Land Institute Europe - interim CEO 2015 och tidigare medlem av "European Executive Committee" respektive "Global Audit Committee". Tidigare styrelseledamot i Maha Energy AB och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB).

Oberoende
Oberoende i förhållande till Stendörren och dess bolagsledning men inte till större aktieägare.

Innehav
20 000 B-aktier.



CARL MÖRK

Styrelseledamot sedan 2016.
Ledamot i revisionsutskottet och ersättningsutskottet.

Född 1969.

Utbildning
Civilingenjör från KTH och MSc i fastighetsfinansiering från London School of Economics.

Övriga nuvarande befattningar
Styrelseordförande och verksam i Altira AB samt styrelseledamot i ett flertal av Altiras portföljbolag.

Arbetslivserfarenhet
Drygt 30 års erfarenhet av fastighetstransaktioner och fastighetsförvaltning i Sverige och i Europa. Tidigare verksam inom bl.a. Securum, som analytiker på Parkes & Co och som ansvarig för nordisk Asset Management på Doughty Hanson & Co. Grundade Altira 2003.

Oberoende
Oberoende i förhållande till Stendörren och dess bolagsledning men inte till större aktieägare.

Innehav
Altira AB, ett till Carl Mörk närstående bolag, äger 500 000 A-aktier och 2 615 000 B-aktier i Stendörren. Därutöver innehar Carl Mörk, tillsammans med närstående, 20 000 B-aktier.



JOAKIM RUBIN

Styrelseledamot sedan 2024.
Ledamot i revisionsutskottet och ersättningsutskottet.

Född 1960.

Utbildning
Civilingenjörsexamen från Tekniska högskolan, Linköpings universitet.

Övriga nuvarande befattningar
Partner på EQT Partners AB.

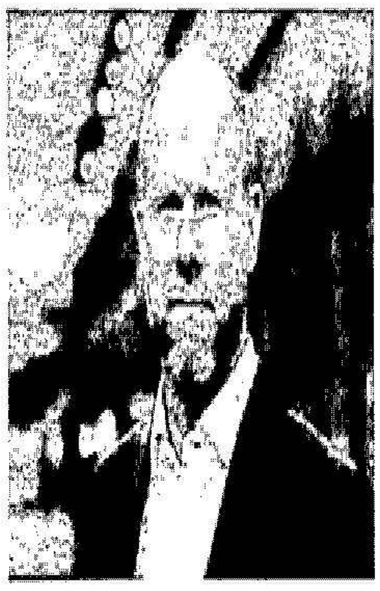
Arbetslivserfarenhet
Lång erfarenhet av kapitalmarknadsfrågor och arbete i en noterad miljö. Tidigare partner på Zeres Capital som han grundade år 2013. Dessförinnan Senior Partner på CapMan och ansvarig för dess Public Market Fund. Flertalet ledande positioner under perioden 1995-2008 inom avdelningen för Investment Banking på Handelsbanken Capital Markets, senast som chef för Corporate Finance. Tidigare styrelseledamot i Storytel AB (publ), AFRY AB, Nobia, Intrum Justitia, Proffice, B&B Tools, Sanitec, Capio, Holst Finance, Cramo och Adapteo.

Oberoende
Oberoende i förhållande till Stendörren och dess bolagsledning men inte till större aktieägare.

Innehav
Inget.

20250604076B6

LEDNINGSGRUPP



ERIK RANJE

Verkställande direktör

Verkställande direktör sedan 2020.

Född 1972.

Utbildning
Master of Science in Economics and Business Administration från Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga väsentliga uppdrag
Inga.

Arbetslivserfarenhet
Tidigare Head of Real Estate Investment Banking på Danske Bank, arbetade där i drygt två år med bank- och kapitalmarknadsfinansiering samt rådgivning i samband med fastighetstransaktioner. Dessförinnan inom Structured Real Estate Finance och Corporate Finance på SEB i 20 år.

Innehav
120 000 teckningsoptioner.



PER-HENRIK KARLSSON

Ekonomidirektör

Ekonomidirektör sedan 2020.

Född 1977.

Utbildning
Master of Science in Economics and Business Administration från Växjö Universitet.

Övriga väsentliga uppdrag
Inga.

Arbetslivserfarenhet
Tidigare redovisningschef på bolaget i knappt ett år och kommer dessförinnan från en roll som Head of Nordic Accounting & Financial Control på NREP. Tidigare arbetat för Aberdeen Standard Investments samt som auktoriserad revisor på Ernst & Young.

Innehav
46 B-aktier och 6 500 teckningsoptioner.



CAROLINE GEBAUER

Bolagsjurist

Bolagsjurist sedan 2017. Ansvarar för bolagets legala frågor samt är styrelsens sekreterare.

Född 1980.

Utbildning
Jur. kand. från Uppsala universitet.

Övriga väsentliga uppdrag
Inga.

Arbetslivserfarenhet
Tidigare arbetat på Advokatfirman Vinge (2006–2017) och dessförinnan tingsnotarie på Stockholms tingsrätt (2005–2006).

Innehav
11 474 B-aktier och 30 000 teckningsoptioner.



MARIA JONSSON

Utvecklingschef

Utvecklingschef sedan 2020.

Född 1974.

Utbildning
Civilingenjör, Lantmäterilinjen med inriktning Fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan.

Övriga väsentliga uppdrag
Inga.

Arbetslivserfarenhet
Tidigare arbetat som projektutvecklingschef för Region Stockholm-Norr, fastighetsutvecklingschef, fastighetschef, tf. verksamhetsutvecklingschef och tf. Region-vd inom Castellum. 25 års arbetslivserfarenhet från fastighetsbranschen inom befattningar som innefattat utveckling av fastigheter och nya projekt, fastighetsförvaltning, uthyrning, fastighetsförvärv samt ledningsgruppsarbete.

Innehav
1 900 B-aktier och 11 000 teckningsoptioner.



JOHAN MALMBERG

Investerings- och affärsutvecklingschef

Investerings- och affärsutvecklingschef sedan februari 2022. Dessförinnan transaktionschef augusti 2020–februari 2022.

Född 1974.

Utbildning
Ekonomie kandidat från högskolan i Gävle samt utbildad fastighetsmäklare.

Övriga väsentliga uppdrag
Inga.

Arbetslivserfarenhet
Tidigare affärsutvecklingschef på bostadsföretaget Fastighets AB Förvaltaren. Dessförinnan fristående rådgivare till de börsnoterade fastighetsbolagen Hemfosa och Diös. Anställd rådgivare på fastighetskonsultbolagen Tenzing och Catella samt på Swedbank Corporate Finance. Har medverkat i ett stort antal fastighets- och kapitalmarknadstransaktioner under mer än 25 år i marknaden.

Innehav
4 250 B-aktier och 12 000 teckningsoptioner.



ANDERS NILSSON

Förvaltningschef, vice verkställande direktör

Förvaltningschef och vice verkställande direktör sedan 2020.

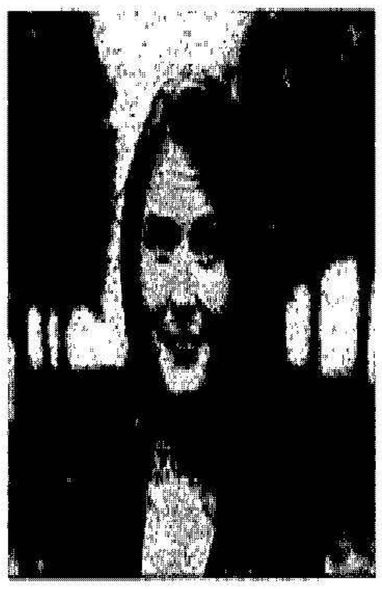
Född 1967.

Utbildning
Civilingenjör, Lantmäterilinjen med inriktning Fastighetsekonomi och förvaltning, Kungliga Tekniska Högskolan.

Övriga väsentliga uppdrag
Inga.

Arbetslivserfarenhet
Kommer närmast från egen konsultverksamhet. Dessförinnan Region-vd inom Castellum och medlem av dess koncernledning. Inom Castellum även innehaft rollen som vd för Fastighets AB Brostaden samt varit affärsområdeschef. Har drygt 25 års erfarenhet inom fastighetsbranschen och merparten av de rollerna har utgjort ledande befattningar.

Innehav
110 000 teckningsoptioner.



LINDA SCHUUR

Hållbarhetschef

Hållbarhetschef sedan 2023.

Född 1978.

Utbildning
Master of Sustainable Architecture från Chalmers Tekniska Högskola, Göteborg. Studier i Internationellt samarbete (för fastighetsbranschen) vid Stanford University, San Fransisco, USA.

Övriga väsentliga uppdrag
Inga.

Arbetslivserfarenhet
Tidigare hållbarhetschef i drygt två år på Intea Fastigheter AB (publ). Eget konsultbolag med uppdrag från fastighets- och byggbolag inom hållbarhet. Dessförinnan hållbarhetsansvarig på Serneke Projektutveckling och Byggentreprenad i två år samt 12 år som arkitekt med hållbarhetsfokus på diverse arkitektföretag både i Sverige, Göteborg och Stockholm, men även internationellt i USA, New York.

Innehav
38 B-aktier.



ÅSA THORELL

HR-chef

HR-chef sedan 2023. Ansvarar för alla HR-relaterade frågor.

Född 1963.

Utbildning
Kandidatexamen i programmet för Personal- och arbetslivsfrågor från Uppsala Universitet.

Övriga väsentliga uppdrag
Inga.

Arbetslivserfarenhet
Tidigare arbetat i olika roller inom HR på Dustin AB (2015–2022) och var dessförinnan HR Business Partner på ÅF AB (2007–2015).

Innehav
Inget.

20250604076B7

REVISORNS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i Stendörren Fastigheter AB (publ), org.nr 556825-4741

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2024 på sidorna 79-90 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 29 april 2025

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson
Auktoriserad revisor

Carl-Johan Kjellman
Auktoriserad revisor

6

ÖVRIG INFORMATION

Aktie och ägare	93
Fastighetsbestånd	95
Flerårsöversikt och nyckeltal	97
Definitioner	98
Finansiell kalender och årsstämma	99

20250604074688

AKTIE OCH ÄGARE

Stendörren är ett fastighetsbolag med ett börsvärde vid utgången av 2024 om cirka 6 538 miljoner kronor. Bolagets B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

Aktie

Aktiekapitalet i Stendörren uppgår till 18 635 084 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 28 558 473 aktier av serie B. Varje aktie har kvotvärdet 0,60 kronor. A-aktier i Stendörren berättigar till tio röster på bolagsstämma och B-aktier berättigar till en röst på bolagsstämma. A-aktier kan konverteras till B-aktier till förhållandet 1:1. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Enligt bolagsordningen finns härutöver möjligheten för bolaget att utge preferensaktier.

Aktiekursens utveckling och avkastning

Börskursen ökade under året med 15 procent till 210,50 kronor och under fjärde kvartalet 2024 genomfördes en riktad nyemission som ökade antalet aktier i bolaget med cirka 9 procent, sammantaget medförde detta att börsvärdet ökade med 25 procent. Under samma period minskade fastighetsindex på Stockholmsbörsen med 2 procent. Kursen på årets sista handelsdag den 29 december uppgick till 210,50 kronor. Årets lägsta betalkurs var 173,00 kronor.

Handelsplats och omsättning

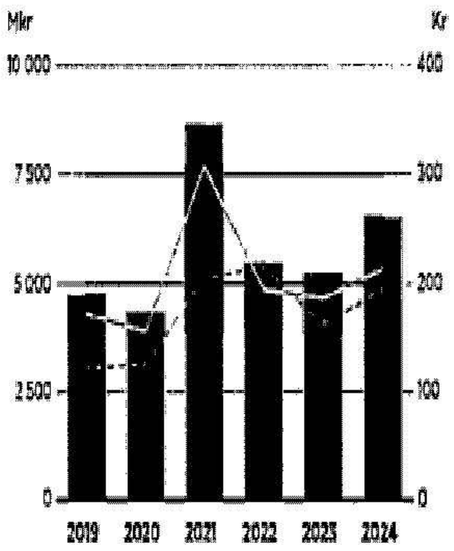
Stendörrens B-aktie handlas på Nasdaq Stockholm, listan för medelstora bolag. Bolagets kortnamn är STEF B. Bolagets ISIN-kod är SE0006543344. En handelspost motsvarar en (1) aktie.

Under 2024 har totalt 4,0 miljoner aktier omsatts till ett värde om 760 miljoner kronor (exklusive aktier omsatta utanför handelsplatsen).

Stendörrens aktieägare

Årsstämman beslutade den 23 maj 2024 om att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning eller med apportegendom, eller annars med villkor, fatta beslut om nyemission av aktier av serie A eller B, konvertibler avseende aktier av serie A eller B eller teckningsoptioner avseende aktier av serie A eller B, samt preferensaktier, dock att emissioner med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt inte får medföra att antalet aktier i bolaget ökar med mer än totalt 20 procent beräknat per dagen för årsstämman 2024.

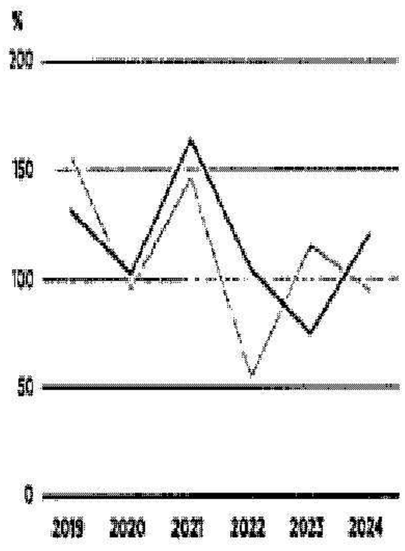
Börskurs



▮ Börsvärde, årets slut

— Börskurs, årets slut -- Snittkurs under året

Index



— Carnegie Real Estate Index (2015 = index 100)

— Snittkurs under året STEF-B (2015 = index 100)

Aktieägare storleksklasser per 31 december 2024

Innehav aktier	Antal aktieägare	Andel av antal	A-aktier	B-aktier	Innehav, %	Röster, %	Marknadsvärde, Tkr
1-500	3 157	91	-	165 059	1	0	34 745
501-1 000	107	3	-	81 136	0	0	17 079
1 001-5 000	119	3	-	273 122	1	1	57 492
5 001-10 000	32	1	-	245 224	1	0	51 620
10 001-15 000	11	0	-	129 128	0	0	27 181
15 001-20 000	3	0	-	51 995	0	0	10 945
20 001-	56	2	2 500 000	27 612 809	97	98	6 338 746
Total	3 485	100	2 500 000	25 558 473	100	100	6 537 809

Största aktieägare per 31 december 2024

Aktieägare[1]	Innehav	A-aktier	B-aktier	Innehav, %	Röster, %
Stendörren Real Estate AB	12 058 124	2 000 000	10 058 124	38,8	56,1
Altira AB	3 115 000	500 000	2 615 000	10,0	14,2
SEB Investment Management	4 108 716	0	4 108 716	13,2	7,7
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 828 132	0	2 828 132	9,1	5,3
Carnegie Fonder	1 256 652	0	1 256 652	4,0	2,3
Handelsbanken Fonder	1 183 776	0	1 183 776	3,8	2,2
Fjärde AP-fonden	1 062 406	0	1 062 406	3,4	2,0
Odin Fonder	811 060	0	811 060	2,6	1,5
Nordea Funds AB	504 223	0	504 223	1,6	0,9
Staffan Malmer	270 495	0	270 495	0,9	0,5
Övriga ägare	3 859 889	0	3 859 889	12,4	7,2
Totalt	31 058 473	2 500 000	28 558 473	100,00	100,00

[1] Det totala antalet aktieägare per rapportdatumet var 3 485.

Källa: Euroclear Sweden AB.

Om styrelsen beslutar om emission utan företrädesrätt för aktieägarna så ska skälet vara att kunna bredda ägarkretsen, anskaffa eller möjliggöra anskaffning av rörelsekapital, öka likviditeten i aktien, genomföra företagsförvärv eller anskaffa eller möjliggöra anskaffning av kapital för företagsförvärv. Vid sådan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska emissionen genomföras på marknadsmässiga villkor.

Under fjärde kvartalet genomfördes en riktad nyemission som ökade antalet aktier i bolaget med cirka 9 procent.

Incitamentsprogram för Stendörrens medarbetare

Stendörren har två incitamentsprogram vilka beslutades om vid extra bolagsstämma i september 2020 respektive årsstämman 2023. Båda programmen var riktade till bolagets anställda och omfattar emissioner av teckningsoptioner, vilka deltagarna i programmen förvärvat mot kontant betalning till moderbolaget. Teckningsoptionerna förvärvades till marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare. I incitamentsprogram 2020–2025 fanns vid periodens utgång 252 250 teckningsoptioner som innehavarna, under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari–31 september 2025, äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 175 kronor per aktie. I incitamentsprogram 2023–2028 fanns vid periodens utgång 50 060 teckningsoptioner som innehavarna, under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari–31 mars 2028, äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 285 kronor per aktie. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i de två utestående programmen kommer aktiekapitalet öka med 181 386 kronor genom utgivande av 302 310 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 1,0 procent av kapitalet och 0,6 procent av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatumet.

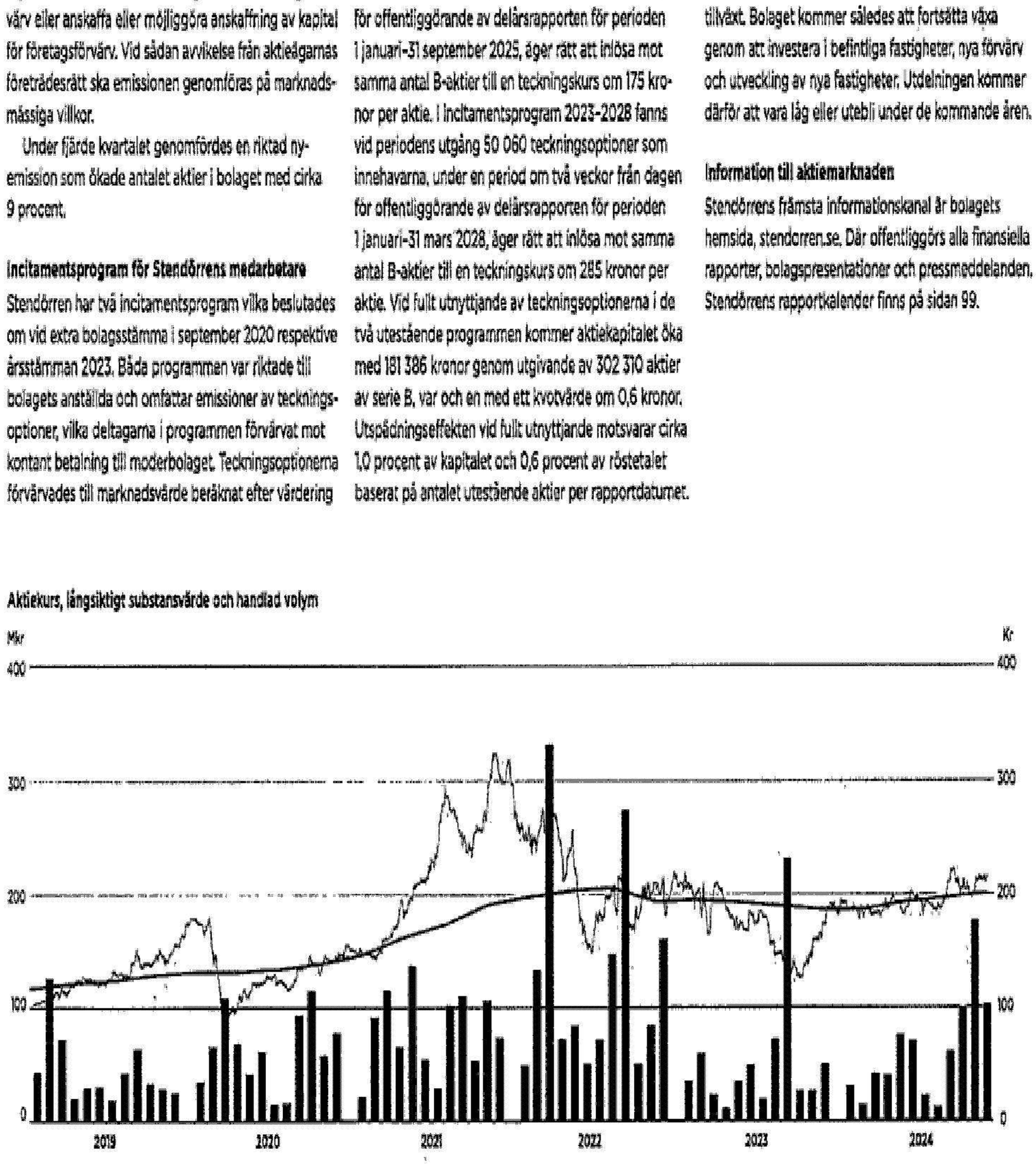
Utdelningspolicy

Stendörrens bedömning är att den bästa långsiktiga totalavkastningen genereras genom att återinvestera vinsten i verksamheten för att skapa ytterligare lönsam tillväxt. Bolaget kommer således att fortsätta växa genom att investera i befintliga fastigheter, nya förvärv och utveckling av nya fastigheter. Utdelningen kommer därför att vara låg eller utebli under de kommande åren.

Information till aktiemarknaden

Stendörrens främsta informationskanal är bolagets hemsida, stendorren.se. Där offentliggörs alla finansiella rapporter, bolagspresentationer och pressmeddelanden. Stendörrens rapportkalender finns på sidan 99.

Aktiekurs, långsiktigt substansvärde och handlad volym



20250604076B9

FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsbeteckning	Kommun	Total area exkl. mark	Byggrätt BTA
Almnäs 5-23 (4411)	Södertälje	11 310	30 172
Almnäs 5-24 (4412)	Södertälje	7 033	27 476
Armaturen 5 (4131)	Kungsör	9 492	3 000
Ateljén 1 (4961)	Västerås	3 523	0
Avedøreholmen 51 (5196)	Köpenhamn	2 046	0
Bergklacken 5 & 6 (4311)	Stockholm (Traneberg)	11 493	0
Biologen 10 (4361)	Botkyrka	4 077	2 000
Björnerudveien 24 (5202)	Oslo	4 808	0
Blixtlampan 1 (3461)	Stockholm (Högdalen)	6 013	0
Blixtljuset 14 (4381)	Stockholm (Högdalen)	932	0
Blästerugnen 2 (4941)	Västerås	1 894	0
Bolmängen 1 (4111)	Flen	7 743	0
Boländerna 35-4 (4471)	Uppsala	1 885	0
Boländerna 35-5 (4472)	Uppsala	994	0
Bränberget 2 (3451)	Stockholm (Bromma)	2 464	0
Båglampan 25 (4591)	Stockholm (Johannesfred)	0	322
Båglampan 35 (4031)	Stockholm (Johannesfred)	8 088	0
Bårhult 1-121 (5571)	Härryda	2 201	0
Bårhult 1-122 (5561)	Härryda	4 143	0
Ballsta 5-133 (4351)	Vallentuna	1 954	0
Centrum 26-7 (4051)	Enköping	5 411	0
Danmarks-Kumla 8-22 (5531)	Uppsala	1 265	0
Danmarks-Kumla 8-23 (5521)	Uppsala	15 444	0
Danmarks-Kumla 8-25 (5541)	Uppsala	2 241	0
Danmarks-Säby 14-2 (4511)	Uppsala	1 251	0
Degeln 1 (4901)	Västerås	6 406	0
Diamantsliparen 2 (3491)	Stockholm (Västberga)	1 405	0
Elementet 1 (4691)	Stockholm (Bromma)	9 420	0
Fallhammaren 1 (4961)	Västerås	4 286	0
Farum Gydevej 62 (5334)	Köpenhamn	1 473	0
Farverland 7 (5335)	Köpenhamn	2 694	0
Filmremsan 1 (3462)	Stockholm (Högdalen)	3 807	0
Filmremsan 2 (3463)	Stockholm (Högdalen)	3 599	0
Filmremsan 9 (3464)	Stockholm (Högdalen)	8 053	0
Flygeleven 2 (4261)	Stockholm (Skarpnäck)	10 716	0
Fotocellen 2 (3471)	Stockholm (Högdalen)	4 418	0

Fastighetsbeteckning	Kommun	Total area exkl. mark	Byggrätt BTA
Fotocellen 5 (3465)	Stockholm (Högdalen)	3 150	0
Fysikern 1 (4561)	Botkyrka	2 930	750
Gjutjärnet 7 (4821)	Västerås	2 617	0
Glädjen 1-56 (4801)	Upplands Väsby	1 645	0
Grimsta 60-2 (3631)	Upplands Väsby	2 955	0
Gräddö 2 (4181)	Stockholm (Larsboda)	8 248	0
Gräddö 4 (4182)	Stockholm (Larsboda)	5 672	0
Gronsta 2-55 (3781)	Eskilstuna	19 528	5 000
Grönsta 2-65 (5351)	Eskilstuna	4 999	0
Hangaren 1 (3481)	Täby	3 245	0
Heiasvingen 33 (5201)	Oslo	2 873	0
Hjulsmeden 1 (4881)	Västerås	2 410	0
Hovmästaren 2 (5111)	Västerås	8 629	0
Husbyborg 12-5 (4501)	Uppsala	1 223	0
Husbyborg 12-6 (4502)	Uppsala	1 238	0
Husbyborg 15-1 (4981)	Uppsala	4 438	1 000
Hällsätra 1 (3791)	Stockholm (Sätra)	9 384	0
Jakobsberg 18-30 (6201)	Järfälla	1 296	0
Jursta 3-8 (4661)	Upplands-Bro	6 300	1 900
Kalliotie 2 (5337)	Helsingfors	13 597	0
Kalvsvik 16-17 (4621)	Haninge	3 804	0
Kalvsvik 16-23 (5001)	Haninge	3 484	0
Kalvö 1-24 (4541)	Nynäshamn	13 000	5 000
Kirstinehöj 12 (5199)	Köpenhamn	1 716	0
Kirstinehöj 3 (5195)	Köpenhamn	4 772	0
Kokillen 1 (4921)	Västerås	3 020	0
Korsnäven 1 (4161)	Stockholm (Spånga)	6 150	0
Kärra 72-37 (5221)	Göteborg (Tagene)	2 875	2 000
Lagersberg 1-6 (5121)	Eskilstuna	6 298	0
Librobäck 18-1 (4561)	Uppsala	2 300	800
Librobäck 21-3 (4991)	Uppsala	6 601	0
Linjalen 63 (4341)	Täby	2 338	0
Ljusbågen 7 (5101)	Eskilstuna	7 925	0
Lommedalsveien 230 (5203)	Oslo	13 443	0
Lufthammaren 1 (4931)	Västerås	7 865	0
Luna 1 (4011)	Huddinge	5 723	0

Fastighetsbeteckning	Kommun	Total area exkl. mark	Byggrätt BTA
Lyftkranen 3 (5511)	Södertälje	1 974	0
Magneten 12 (4711)	Stockholm (Bromma)	6 864	0
Magneten 18 (4731)	Stockholm (Bromma)	12 030	0
Magneten 30 (4751)	Stockholm (Bromma)	8 293	0
Magneten 33 (4681)	Stockholm (Bromma)	7 072	0
Mörtö 7 (4641)	Stockholm (Bromma)	2 692	0
Nygård 2-14 (3711)	Upplands-Bro	128 840	195 000
Nygård 2-17 (4531)	Upplands-Bro	0	120 000
Nygård 2-19 (4631)	Upplands-Bro	0	75 000
Ollhamra 1-60 (4291)	Vallentuna	2 050	0
Passaren 1 (4331)	Täby	3 606	0
Paul Bergsöes Vej 8 (5198)	Köpenhamn	2 664	0
Pedersholmparken 10 (5191)	Köpenhamn	7 924	5 864
Pedersholmparken 13 (5192)	Köpenhamn	1 497	0
Pilbågen 1 (4433)	Södertälje	2 482	2 900
Pyymosantie 4 (5331)	Helsingfors	2 849	0
Rapsbaggen 3 (3751)	Västerås	7 739	0
Romberga 23-17 (4571)	Enköping	0	2 700
Romberga 23-52 (5031)	Enköping	3 048	0
Roskildevej 157A (5193)	Köpenhamn	0	0
Rymchunden 1 (5021)	Södertälje	5 214	0
Rönnevangsalle 8 (5197)	Köpenhamn	3 089	0
Sandvedsvej 7 (5194)	Köpenhamn	3 000	0
Sankt Ilian 23-4 (4052)	Enköping	1 720	0
Servitrisen 3 (5181)	Västerås	4 302	0
Sicklaön 107-3 (4241)	Nacka	14 548	0
Sjohjälten 2 (4021)	Sollentuna	3 959	0
Skonerten 2 (5151)	Västerås	4 584	0
Skrubba 1-2 (4221)	Stockholm (Tyresö)	2 078	0
Skyttbrink 15 (5061)	Botkyrka	6 452	0
Skyttbrink 46 (5491)	Botkyrka	1 132	0
Skälby 2-2 (3681)	Upplands Väsby	5 306	0
Sotaren 1 (4251)	Täby	10 045	0
Stenskärven 4 (4171)	Stockholm (Vinsta)	8 628	0
Stenskärven 5 (4172)	Stockholm (Vinsta)	2 369	0
Stenvreten 5-68 (4371)	Enköping	1 804	0
Stenvreten 6-1 (4061)	Enköping	14 451	0
Stenvreten 7-51 (4071)	Enköping	1 500	0
Stenvreten 7-60 (4791)	Enköping	4 247	0
Stenvreten 7-70 (3761)	Enköping	1 815	0
Stenvreten 7-74 (4971)	Enköping	1 764	2 000
Stenvreten 7-84 (4041)	Enköping	1 080	0
Stenvreten 8-37 (5481)	Enköping	9 685	0
Stillbilden 6 (3466)	Stockholm (Högdalen)	3 761	0
Strångnäs 2-34 (4091)	Strängnäs	4 289	0
Svalehöjvej 17 (5336)	Köpenhamn	5 325	0
Sågaren 2 (4141)	Flen	1 096	0
Säby 4-1 (3611)	Järfälla	1 751	750
Söderbymalm 7-35 (4651)	Haninge	4 107	0
Talja 1-36 (3771)	Flen	13 281	55 000
Tegelbruket 1 (4421)	Botkyrka	20 331	80 000
Tillitie 10 (5332)	Helsingfors	1 760	0
Tillitie 8 (5333)	Helsingfors	1 993	0
Traversen 14 (4522)	Sollentuna	372	0
Traversen 15 (4521)	Sollentuna	1 772	2 100
Tunaängen 10 (4431)	Södertälje	2 056	0
Tunaängen 6 (4432)	Södertälje	291	0
Vakten 15 (4671)	Eskilstuna	6 492	0
Varvet 2 (4232)	Botkyrka	0	3 700
Vattnet 6 (5141)	Borås	3 700	1 000
Vattnet 7 (5131)	Borås	6 340	1 300
Veddesta 2-53 (3521)	Järfälla	11 287	2 000
Veddesta 2-54 (4281)	Järfälla	1 382	0
Viby 19-13 (3651)	Upplands-Bro	2 700	0
Viby 19-27 (4271)	Upplands-Bro	2 886	0
Viby 19-28 (4272)	Upplands-Bro	2 885	0
Viby 19-30 (4121)	Upplands-Bro	3 370	1 300
Viby 19-66 (3501)	Upplands-Bro	5 870	5 250
Vindkraften 2 (3221)	Stockholm (Tyresö)	6 710	1 870
Vitgröet 12 (4771)	Stockholm (Spånga)	14 122	0
Åkerkullan 2 (5591)	Södertälje	2 005	0
Ånghammaren 2 (4941)	Västerås	14 377	0
Årsta 72-4 (4451)	Uppsala	2 020	0
Årsta 72-5 (4461)	Uppsala	1 304	0
Öja 1-65 (4112)	Flen	8 393	0
Örnäs 1-14 (4551)	Upplands-Bro	4 840	0
Östhamra 4-33 (3467)	Knivsta	5 000	0

20250604076690

FLERÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

	2024	2023	2022	2021	2020
FASTIGHETSRELATERADE					
Uthyrningsbar area, tusental kvm	857	824	795	793	742
Antal fastigheter	160	151	148	135	123
Marknadsvärde, Mkr	14 311	12 566	12 418	11 693	9 533
Areamässig uthyrningsgrad, %	91	91	90	88	87
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	94	92	89	87
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	5,5	5,4	4,5	4,7	5,2
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	6,4	6,5	5,5	5,6	5,6
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	7,3	2,5	3,3	16,5	6,5
Hyresduration, år	4,4	4,3	3,8	3,7	3,8
Snitthyra, kr/m²	1 291	1 173	1 069	992	910
FINANSIELLA					
Totala intäkter, Mkr	910	854	733	656	651
Driftnetto, Mkr	718	672	548	498	481
Förvaltningsresultat, Mkr	308	287	267	267	254
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	79	79	75	74	74
Balansomslutning, Mkr	14 975	13 193	13 344	12 290	10 233
Genomsnittlig ränta totala skulder inklusive derivat, %	4,2	4,1	4,0	2,3	2,2
Genomsnittlig räntebindning, vid periodens utgång, år	2,2	3,3	2,6	3,7	2,5
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	3,1	2,6	2,9	2,5	2,6
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,0	2,0	2,6	3,0	2,9
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	52	50	47	46	50
Belåningsgrad på fastighetsnivå, vid periodens utgång, %	45	44	40	37	47
Soliditet vid periodens utgång, %	37	37	41	43	40
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader, %	7	-5	5	26	6,5

	2024	2023	2022	2021	2020
AKTIERELATERADE					
Börsvärde, Mkr	6 538	5 214	5 453	8 656	4 327
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	210,50	183,40	191,80	304,50	152,50
Eget kapital per aktie, kr[1]	164,19	152,68	163,35	155,84	115,16
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 103	5 192	5 377	5 310	3 875
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	196,50	182,62	189,14	186,80	136,59
Aktuellt substansvärde, Mkr	5 613	4 740	4 918	4 852	3 533
Aktuellt substansvärde, per aktie, kr	180,72	166,72	173,01	170,67	124,53
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, kr	9,70	10,54	7,42	40,75	7,1
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, kr	9,69	10,54	7,41	40,67	7,17
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	7,52	10,79	13,02	7,87	9,68
Antal aktier vid periodens utgång	31 058 473	28 428 265	28 428 265	28 428 265	28 371 441
Genomsnittligt antal aktier	28 868 192	28 428 265	28 428 265	28 385 141	28 281 230
ÖVRIGA					
Antal medarbetare vid periodens utgång	55	54	54	55	54
Genomsnittligt antal medarbetare under perioden	54	54	54	54	54

[1] Eget kapital exklusive hybridkapital per aktie.

För definitioner, se sidan 98. Förklaringar till nyckeltalen finns även på stendorren.se.

DEFINITIONER

Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA) har gett ut riktlinjer avseende användandet av alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures, APM) som omfattar företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad. Riktlinjerna är framtagna i syfte att öka transparensen och jämförbarheten i de nyckeltal (APM) som ofta presenteras i prospekt och obligatorisk information som lämnas av noterade företag. Stendörren publicerar på sin hemsida, under "Investor Relations", närmare definitioner och förklaringar av sina nyckeltal i enlighet med dessa riktlinjer samt en avstämningstabell avseende de APM:er som används.

AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE
Redovisat eget kapital exklusive hybridkapital justerat med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt beräknad till 5,9 procent skattesats och återläggning av räntederivat.

AREAMÄSSIG UTHYRNINGSGRAD
Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid periodens utgång.

AVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT EGET KAPITAL
Periodens resultat i genomsnitt de senaste 12 månaderna dividerat med genomsnittligt eget kapital under samma period.

BELÅNINGSGRAD
Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER
Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde.

DIREKTAVKASTNING
Fastigheternas driftnetto i genomsnitt över de senaste 12 månaderna dividerat med fastigheternas verkliga värde i genomsnitt över samma period.

DRIFTNETTO
Totala intäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD
Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

FÖRVALTNINGSRESULTAT
Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

FINANSNETTO
Finansnetto är skillnaden mellan ränteintäkter och ränte- kostnader samt leasingkostnader.

GENOMSNITTLIG RÄNTA
Genomsnittlig ränta på räntebärande skuld.

HYRESDURATION
Viktat genomsnitt av fastigheternas återstående kontrakterade hyresperiod, uttryckt i antal år.

KAPITALBINDNING
Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

KASSAFLÖDE PER AKTIE
Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med betald skatt i relation till genomsnittligt antal aktier före utspädning.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE
Redovisat eget kapital exklusive hybridkapital med återläggning av derivatskuld (+/-) samt uppskjuten skatt.

NETTOUTHYRNING
Årshyra nytecknade hyresavtal minskat med årshyra uppsagda hyresavtal för avflytt och årshyra konkurs.

RESULTAT PER AKTIE
Resultat efter skatt och ränta på hybridobligationen dividerat med genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning.

RÄNTEBINDNING INKLUSIVE DERIVAT
Ett viktat snitt av återstående räntebindning på räntebärande skulder med hänsyn tagen till ingångna derivatavtal.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD
Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansnetto i förhållande till finansnetto under den senaste rullande 12-månadersperioden.

SOLIDITET
Eget kapital i relation till totala tillgångar exklusive leasingskuld enligt IFRS 16.

TOTALAVKASTNING
Fastigheternas driftnetto ökat med fastigheternas värdeförändring under de senaste 12 månaderna dividerat med fastigheternas genomsnittliga värde under samma period.

ÖVERSKOTTSGRAD
Fastigheternas driftnetto dividerat med totala intäkter under samma period.

20250604076911

FINANSIELL KALENDER OCH ÅRSSTÄMMA

KALENDARIUM 2025

Delårsrapport jan–mar	7 maj 2025
Årsstämma 2025	22 maj 2025
Delårsrapport jan–jun	22 juli 2025
Delårsrapport jan–sep	24 oktober 2025
Bokslutskommuniké 2025	19 februari 2026

ÅRSSTÄMMA 2025

Styrelsen har kallat bolagets aktieägare till årsstämma torsdagen den 22 maj 2025. Styrelsen föreslår att ingen aktieutdelningen betalas till aktieägarna för räkenskapsåret 2024 och att det tillgängliga kapitalet återinvesteras.

För mer information, vänligen kontakta:

Erik Ranje
Verkställande direktör
erik.ranje@stendorren.se, 08-518 331 00

Per-Henrik Karlsson
Ekonomidirektör
per-henrik.karlsson@stendorren.se, 08-518 331 00



STENDÖRREN

STENDÖRREN.SE

20250604007692

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stendörren Fastigheter AB (publ)
Org.nr. 556825-4741

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stendörren Fastigheter AB (publ) för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 44 -75 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter
Verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2024 till 14 311 Mkr och värdeförändringarna under perioden till 225 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 96 % av de totala tillgångarna per den 31 december 2024. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 11 Förvaltningsfastigheter, not 1 Redovisningsprinciper samt not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar. Vi har identifierat detta som ett område av särskild betydelse i vår revision med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området
Våra granskningsåtgärder inkluderade men var inte begränsade till följande:

Inledningsvis utvärderade och granskade vi bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i de upprättade värderingarna. Vi har utvärderat bolagets och de externa värderarnas kompetens. Vi har gjort en jämförelse mot känd marknadsinformation. Vi har för ett urval av fastigheter granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastning, vakansgrad, hyresintäkter och driftskostnader samt även kontrollberäknat värderingsmodellen. Vår granskning har delvis genomförts med hjälp av värderingsspecialist. Vårt urval har främst omfattat de värdemässigt största fastigheterna i portföljen, fastigheter med pågående projekt eller framtida exploateringsmöjligheter i form av byggrätter samt de fastigheter där det varit störst variation i värde jämfört med föregående år. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-43 och 92-99. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är

högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
• skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
• utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
• drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
• utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
• planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommunicerats med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om den frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning för Stendörren Fastigheter AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

• företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
• på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Stendörren Fastigheter AB (publ) för år 2024. Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet
Vi har utfört granskningen enligt FAR:s rekommendation RevR 18 *Revisorns granskning av Esef-rapporten*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att

20250604007693

upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar
Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning, inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

BDO Mälardalen AB utsågs till Stendörren Fastigheter AB (publ):s revisor av bolagsstämman den 23 maj 2024 och har varit bolagets revisor sedan 2022.

Stockholm den 29 april 2025

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson
Auktoriserad revisor / Huvudansvarig revisor

Carl-Johan Kjellman
Auktoriserad revisor